



## Manoir du XIX<sup>e</sup> siècle en centre-ville

Réf. : YD5567 - Prix : 735 000 € F.A.I.

Pierres & Mer vous propose ce manoir du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, construit durant le Second Empire, situé en plein coeur de Lannion, à seulement quelques minutes à pied du centre-ville et de la gare TGV, tout en étant à proximité directe des axes menant aux plus belles plages de la Côte de Granit Rose.

Derrière sa façade en pierre, ce manoir développe 427 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain clos, arboré et constructible de 3 500 m<sup>2</sup>. Le jardin paysager, riche en essences variées, offre plusieurs ambiances propices à la détente et à la contemplation. Un petit pont en pierre, véritable signature romantique du parc, renforce le charme de ce bien rare. Une grande dépendance en pierre d'environ 100 m<sup>2</sup>, anciennement utilisée comme garage à calèche en rez-de-chaussée avec les habitations des palfreniers à l'étage, est à réhabiliter intégralement. Cette magnifique bâtisse complète l'ensemble et offre de nombreuses possibilités d'aménagement (gîte, atelier, garage). En face de cette dépendance à fort potentiel se trouve un puits en pierres.

Dès l'entrée, on est accueilli par un sol en marbre et une hauteur sous plafond d'environ 3,50 m. Un petit salon d'accueil mène à une vaste salle à manger avec parquet de Versailles, puis à un grand salon lumineux avec espace bibliothèque et coin piano.

### Caractéristiques principales

<b>Surface habitable</b>	427 m <sup>2</sup>	<b>Année de rénovation</b>	N.C
<b>Surface du terrain</b>	3763 m <sup>2</sup>	<b>Exposition</b>	Sud
<b>Nombre de pièces</b>	18	<b>Taxe foncière</b>	N.C
<b>Nombre de chambres</b>	15	<b>Taxe d'habitation</b>	N.C
<b>Chauffage</b>	gaz de ville	<b>Assainissement</b>	Tout à l'égout
<b>Type de construction</b>	Manoir	<b>DPE</b>	E (267)
<b>Etat</b>	A rénover	<b>GES</b>	E (58)
<b>Année de construction</b>	1850	<b>Honoraires</b>	35 000 € (5.00%)

Dépenses énergétiques annuelles comprises entre 6450 et 8770 € (Année de référence : 2023)



**Yves DANIEL**

**Consultant De Lannion à Tréguier - Côte de Granit Rose (22)**

**06 69 66 49 95**

[yd@pierresetmer.fr](mailto:yd@pierresetmer.fr)