



## SAINS - Exclusivité

SAINS 35610

**378 000 € \***

\* 378 000 € honoraires inclus

360 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOL DE  
BRETAGNE**

1 Boulevard Deminiac  
35120 DOL DE BRETAGNE

**02 99 48 04 44**

## SAINS - Exclusivité

Découvrez cet ensemble immobilier de charme, composé de trois gîtes nichés au coeur d'un environnement naturel, idéal pour des séjours paisibles et une activité de location saisonnière.

Le premier gîte séduit par sa belle pièce de vie conviviale au rez-de-chaussée, avec cuisine aménagée et équipée, parfaite pour partager de chaleureux moments en famille ou entre amis. Un poêle à bois apporte une atmosphère cosy et authentique. Ce niveau comprend également une salle d'eau.

À l'étage, vous découvrirez deux chambres confortables ainsi qu'une salle d'eau moderne. Le deuxième étage accueille une magnifique chambre de 50 m<sup>2</sup>, offrant un vaste espace de détente et de repos.

Le deuxième gîte dispose d'une agréable pièce de vie de 23 m<sup>2</sup> avec coin cuisine fonctionnel. À l'étage, une chambre lumineuse avec salle d'eau privative vous garantit confort et intimité dans un cadre apaisant.

Le troisième gîte offre quant à lui un fort potentiel avec environ 60 m<sup>2</sup> habitables à terminer de rénover selon vos envies. Une belle opportunité de créer un espace unique, personnalisé et accueillant.

Édifié sur un superbe terrain de plus de 10 070 m<sup>2</sup> avec piscine couverte, cet ensemble immobilier rare combine charme, nature et potentiel de rentabilité. Une opportunité idéale pour un projet familial, touristique ou un investissement locatif de qualité.

Le bien est concerné par l'état des risques et pollutions : Sismicité faible / Radon: niveau 3 (DPE: D-228Kwh)

Honoraires inclus charge acquéreur : 5.00% TTC

(Prix : 360 000€ hors honoraires)

190 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

3 sde

10 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Lotissement	Non
Etage	2
Nombre étages	3
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) d'eau	3
WC	3
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Eau chaude	Ballon électrique

Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	10
Digicode	Non
Piscine	Oui
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Date ERP	2026-05-13 21:05:42
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	146 kWh/m2 par an
Conso Energ	228 kWh/m2 par an
Surface terrain	10070 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1640€ et 2220€ au 01/01/2021

Photos du bien





