



## A 10 Minutes de DOL DE BRETAGNE

DOL DE BRETAGNE 35120

**649 000 € \***

\* 649 000 € honoraires inclus

625 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 3.84% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOL DE  
BRETAGNE**

1 Boulevard Deminiac  
35120 DOL DE BRETAGNE

**02 99 48 04 44**

## A 10 Minutes de DOL DE BRETAGNE

Située entre Le Mont Saint Michel et Saint Malo, à une dizaine de minutes de Dol-de-Bretagne, cette propriété de prestige offre une proximité rapide avec la 4 voies tout en étant nichée dans un environnement privilégié, d'une tranquillité remarquable.

Implantée sur un terrain entièrement clos de 3450 m<sup>2</sup>, cette demeure dispose d'une grande piscine couverte et chauffée, d'une cour goudronnée et de nombreuses dépendances, offrant un cadre de vie luxueux et confortable.

Les pièces spacieuses et lumineuses de cette propriété bénéficient de prestations de qualité supérieure. La maison principale d'une surface d'environ 250m<sup>2</sup> se compose d'un séjour avec poêle à granulés et bois, d'une vaste salle à manger avec un escalier unique, d'une cuisine aménagée et équipée aux dimensions hors norme, ainsi que d'une grande salle de jeux et de trois chambres, dont une suite parentale de taille généreuse.

De plus, un gîte entièrement rénové, d'une superficie de 100 m<sup>2</sup>, offre une grande pièce de vie avec pierres apparentes, un poêle à granulés et deux chambres, idéal pour accueillir des invités en toute intimité.

Avec un garage pour voiture, un système de chauffage central et des finitions impeccables, cette propriété représente une opportunité unique dans la région pour ceux en quête d'un cadre de vie exceptionnel!

Le bien est concerné par l'état des risques et pollutions : Sismicité : Faible / Argile : Faible / Radon niveau 3.

(DPE: C-143 KWh)

Honoraires inclus charge acquéreur : 3,84% TTC

(Prix : 625 000€ hors honoraires)

350 m<sup>2</sup>

8 pièce(s)

5  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
------------	----------

Lotissement	Non
-------------	-----

Nombre étages	1
---------------	---

Bien en copropriété	Non
---------------------	-----

Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
--	---------------------------

Jardin	Oui
--------	-----

Année construction	1980
--------------------	------

Neuf - Ancien	Ancien
---------------	--------

Vis-à-vis	Non
-----------	-----

Fenêtres	Mixte Bois et Alu
----------	-------------------

Assainissement	Fosse septique
----------------	----------------

Salle(s) de bains	1
-------------------	---

Salle(s) d'eau	1
----------------	---

WC	2
----	---

Cuisine	Aménagée/équipée
---------	------------------

Exposition Séjour	Sud
-------------------	-----

Type Chauffage	Individuel
----------------	------------

Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Excellent
Cheminée	Poêle à granulés
Type de Stationnement	Extérieur
Piscine	Oui
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	143 kWh/m2 par an
Surface terrain	3450 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2530€ et 3530€ au 08/01/2021

## Photos du bien









 VISITE 3D  
DISPONIBLE