



EPINIAC

EPINIAC 35120

255 000 € *

* 255 000 € honoraires inclus

240 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 6.25% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOL DE
BRETAGNE**

1 Boulevard Deminiac
35120 DOL DE BRETAGNE

02 99 48 04 44

EPINIAC

À la sortie d'un village paisible, découvrez cette maison construite en 1995, alliant solidité et authenticité, avec sa façade sud en pierre et son ossature en parpaing. Édifiée sur un terrain de 2 055 m², elle offre un cadre de vie agréable et de multiples possibilités d'aménagement avec sa vie de plain-pied comprenant: Une entrée avec dégagement qui dessert une cuisine en bois aménagée, un salon-séjour lumineux avec cheminée, deux chambres, une salle de bain et une buanderie. Sous-sol total : comprenant un grand garage et grand espace de stockage ou atelier.

A l'étage: Un grenier aménageable d'environ 100 m², déjà équipé de fenêtres et de fenêtre de toit, sur dalle béton, offrant un potentiel pour créer des chambres supplémentaires.

Les + de cette maison :

- Construction de qualité : parpaing + pierre sur façade sud.
- Grand terrain : 2055 m².
- Exposition idéale : Luminosité toute la journée avec une orientation Sud-Ouest
- Potentiel d'agrandissement : Grenier entièrement aménageable.

Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, contactez-nous dès aujourd'hui !

DPE : (G-533 kWh)

Le bien est concerné par l'état des risques et pollutions : Sismicité : Faible / Radon : Niveau 3 (significatif).

Honoraires inclus charge acquéreur : 6.25% TTC

(Prix : 240 000€ hors honoraires)

101 m²

3 pièce(s)

2
chambres

1 sdb

Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Lotissement	Non
Etage	1
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1995
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Oui
Fenêtres	Mixte Bois et Alu
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rafraîchir

Cheminée	Insert
Type de Stationnement	SousSol,Extérieur
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Date ERP	2025-04-01 20:30:22
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	533 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3940€ et 5360€ au 01/01/2023

Logement à consommation énergétique excessive

Photos du bien



