



## MINIAC MORVAN - EXCLUSIVITE

Miniac-Morvan 35540

**378 870 € \***

\* 378 870 € honoraires inclus

365 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 3.8% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET DOL DE BRETAGNE

1 Boulevard Deminiac

35120 DOL DE BRETAGNE

02 99 48 04 44

## MINIAC MORVAN - EXCLUSIVITE

À vendre, superbe longère rénovée!

Sur l'axe Dol-Saint-Malo, à proximité de la 4 voies (Plerguer et Miniac-Morvan), découvrez cette longère indépendante en pierre entièrement restaurée, nichée au calme absolu dans un environnement verdoyant avec une vue dégagée.

Édifiée sur un terrain arboré de 1 770 m<sup>2</sup>, cette maison familiale de 189 m<sup>2</sup> allie charme de l'ancien et confort moderne. Elle vous séduira par sa belle luminosité, ses volumes généreux et sa fonctionnalité.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez une grande pièce de vie de + de 90m<sup>2</sup> avec cheminée insert, une cuisine aménagée et équipée, une buanderie, ainsi qu'une chambre avec salle d'eau pour une vie de plain pied. À l'étage : trois belles chambres, un bureau en mezzanine, et une salle de bain.

Un bien rare, dans un cadre paisible, à visiter sans tarder!

Possibilité de visualiser l'intérieur en 3D sur demande.

(DPE : D-200 kWh)

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

Honoraires inclus charge acquéreur : 3.80% TTC

(Prix : 365 000 hors honoraires)

189 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Exposition          | Est-Ouest          |
| Lotissement         | Non                |
| Nombre étages       | 1                  |
| Bien en copropriété | Non                |
| Jardin              | Non                |
| Neuf - Ancien       | Récent             |
| Vis-à-vis           | Non                |
| Fenêtres            | PVC Double Vitrage |
| Assainissement      | Fosse septique     |
| Salle(s) de bains   | 1                  |
| Salle(s) d'eau      | 1                  |
| WC                  | 2                  |
| Cuisine             | Aménagée/équipée   |
| Exposition Séjour   | EST-OUEST          |
| Type Chauffage      | Individuel         |
| Mécanisme Chauffage | Radiateur          |
| Mode Chauffage      | Electrique         |
| Eau chaude          | Ballon électrique  |
| Etat intérieur      | Très bon           |
| Cheminée            | Insert             |

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Type de Stationnement | Aérien |
|-----------------------|--------|

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Diagnostic Energétique | Oui |
|------------------------|-----|

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Conso Energ | 106 kWh/m2 par an |
|-------------|-------------------|

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2490€ et 3430€ au 01/01/2024

## Photos du bien





