



## Mesnil-roc'h

MESNIL ROC H 35720

**478 000 € \***

\* 478 000 € honoraires inclus  
460 000 € Hors Honoraires  
Honoraires : 3.91% TTC à la charge de  
l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOL DE  
BRETAGNE**

1 Boulevard Deminiac  
35120 DOL DE BRETAGNE

**02 99 48 04 44**

## Mesnil-roc'h

Venez poser vos valises dans cette charmante maison située au calme, à seulement quelques kilomètres entre Combourg et Dol-de-Bretagne.

Elle vous offre, au rez-de-chaussée, une entrée, une vaste pièce de vie de 94 m<sup>2</sup> avec une cuisine ouverte sur un salon/séjour lumineux agrémenté d'une cheminée à insert, un second salon, belle veranda de 19 m<sup>2</sup> avec jacuzzi ainsi qu'une salle d'eau.

À l'étage, un palier dessert trois chambres, dont une superbe suite parentale de 34 m<sup>2</sup> avec dressing et salle d'eau privative. Vous y trouverez également une salle de bains équipée d'une douche indépendante. Cette maison est également équipée de panneaux solaires vous offrant une réduction considérable sur vos factures d'énergie !

Un atout supplémentaire : un gîte attenant et communicant avec la maison, comprenant un salon/séjour, une cuisine avec coin buanderie, ainsi qu'une chambre en mezzanine.

Le tout est implanté sur un terrain clos et arboré de 2 086 m<sup>2</sup>, agrémenté de plusieurs terrasses, d'un portail motorisé, et de diverses dépendances.

Une opportunité rare à visiter sans tarder !

(DPE: C-178 kWh)

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

Honoraires inclus charge acquéreur : 3.91 % TTC

(Prix : 460 000€ hors honoraires)

217 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

5  
chambres

1 sdb

2 sde

6 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Jardin	Oui
Année construction	1994
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert

Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	6
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Date ERP	2025-09-10 19:03:47
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	103 kWh/m2 par an
Conso Energ	178 kWh/m2 par an
Surface terrain	2086 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2950€ et 4060€

Photos du bien





