GUY HOQUET

# Votre fiche bien Achat à EPINIAC 35120

## EPINIAC - Exclusivité

EPINIAC 35120

### 277 000 € *

* 277 000 € honoraires inclus
260 000 € Hors Honoraires
Honoraires : 6.54% 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 - Exclusivité

Belle maison familiale de 1997 située à EPINIAC dans un petit lotissement/quartier résidentiel
Idéalement située entre Dol de Bretagne et Combourg, elle vous séduira par ses beaux volumes et son cadre agréable.
Caractéristiques principales :
-Terrain clos et arboré de plus de 550 m²
- Pièce de vie d'environ 50 m² avec cuisine ouverte, aménagée et équipée
-Véranda lumineuse, idéalement exposée et sans vis à vis pour en profiter toute l'année
-Chauffage confortable : cheminée avec insert + poêle à granulés
-Vie de plain-pied : une chambre au rez-de-chaussée avec salle d'eau privative
-À l'étage : 3 chambres, une salle de bains et un WC
-Arrière-cuisine / buanderie, garage avec grenier, et cabanon de jardin
Proximité avec Les Ormes également.
Contactez-nous pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de cette belle maison ! Possibilité de visualiser l'intérieur en 3D sur demande.

DPE : (D247kWh)
Le bien est concerné par l'état des risques et pollutions : Sismicité : faible / Argile / Radon: significatif.
Honoraires inclus charge acquéreur : 6,54 % TTC
(Prix : 260 000€ hors honoraires)

139.21 m² | 7 pièce(s) | 4 chambres | 1 sdb | 1 sde | 1 parking(s)

## Fiche technique du bien

| | |
|---|---|
| Exposition | Est-Ouest |
| Lotissement | Oui |
| Nombre étages | 1 |
| Bien en copropriété | Non |
| Jardin | Oui |
| Année construction | 1996 |
| Neuf - Ancien | Ancien |
| Fenêtres | Aluminium Double Vitrage |
| Assainissement | Tout à l'égout |
| 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 | Bois + Electrique |
| Eau chaude | Ballon électrique |

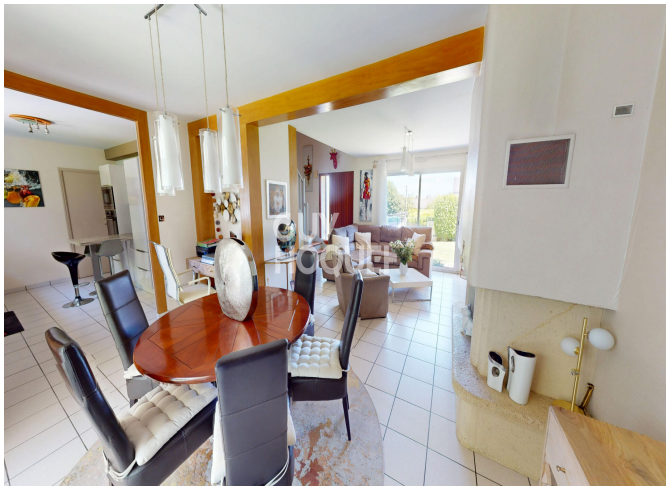
| | |
|---|---|
| Etat intérieur | A rafraîchir |
| Cheminée | Poêle à granulés |
| Nombre de terrasse | 1 |
| Type de Stationnement | Extérieur,GarageFerme |
| Nombre places parking | 1 |
| Nombre garages/Box | 1 |
| Digicode | Non |
| Piscine | Non |
| Accès handicapés | Non |
| Sous-sol | Non |
| Date ERP | 2025-08-06 11:24:40 |
| Diagnostic Energétique | Oui |
| Conso Energ | 247 kWh/m2 par an |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien



GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

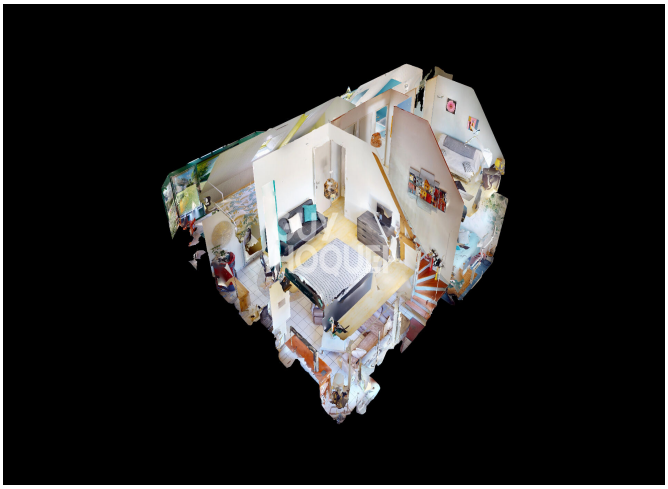
GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET

GUY
HOQUET