



## Demeure MINIAC-MORVAN

MINIAC MORVAN 35540

**1 240 000 € \***

\* 1 240 000 € honoraires inclus

1 200 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 3.33% TTC à la charge de  
l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOL DE  
BRETAGNE**

1 Boulevard Deminiac  
35120 DOL DE BRETAGNE

**02 99 48 04 44**

## Demeure MINIAC-MORVAN

Découvrez un véritable havre de paix, niché au coeur de plus de deux hectares et demi, entièrement clos. Cette propriété rare et inspirante, digne d'un tableau de la campagne anglaise, offre un cadre de vie exceptionnel où le calme et la nature sont rois. La maison principale, une ancienne bâtie de 273 m<sup>2</sup>, déploie des volumes impressionnantes et un charme indéniable. Le rez-de-chaussée est dédié à la convivialité et aux espaces de réception : un vaste salon-bibliothèque de 66 m<sup>2</sup>, baigné de lumière, avec sa cheminée et ses boiseries chaleureuses, offre des vues magnifiques sur le jardin. Une salle à manger de 53 m<sup>2</sup> se prolonge vers une cuisine moderne avec îlot central, idéale pour les moments de partage en famille ou entre amis. À l'étage, vous trouverez trois belles chambres, dont une suite parentale de 55 m<sup>2</sup> avec dressing et salle d'eau, et un espace supplémentaire de 21 m<sup>2</sup> aménageable en bureau ou salon privé. Un grenier de 66 m<sup>2</sup>, déjà isolé, est prêt à être aménagé selon vos envies, que ce soit en chambres supplémentaires, en salle de jeux ou même en studio. Le domaine est complété par deux autres bâtiments : une charmante maison d'amis de 120 m<sup>2</sup>, idéale pour accueillir vos proches avec son propre espace de vie et ses trois chambres ; et un troisième bâtiment de 100 m<sup>2</sup> au style industriel et aux volumes audacieux. Avec sa grande pièce de vie et sa façade vitrée ouverte jusqu'à la charpente, ce lieu est parfait pour laisser libre cours à vos passions, qu'il s'agisse d'un atelier d'artiste, d'un studio de yoga, de bureaux ou d'un espace pour organiser des ateliers créatifs. L'extérieur est à l'image de l'ensemble : généreux et soigneusement entretenu, avec des prairies, des bois et des jardins verdoyants.

L'emplacement est un atout majeur, à quelques minutes de Pleudihen-sur-Rance pour accéder aux plages des bords de Rance, et à proximité immédiate des grands axes vers Rennes, Saint-Malo, Dinan et Dinard. Cette propriété est bien plus qu'une simple maison : c'est un lieu inspirant, un refuge familial et un espace d'expression unique pour tous vos projets.

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

(DPE: D-165 kWh)

Honoraires inclus charge acquéreur : 3 % TTC

(Prix : 1 200 000€ hors honoraires)

488 m<sup>2</sup>

12 pièce(s)

6  
chambres

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Lotissement	Non
Etage	2
Nombre étages	2
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	115 m <sup>2</sup>
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois simple vitrage
Assainissement	Fosse toutes eaux
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-NORD
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel + électrique
Eau chaude	Ballon électrique

Etat intérieur	Bon
Cheminée	Foyer ouvert
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Extérieur
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Date ERP	2025-03-17 18:14:12
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	165 kWh/m <sup>2</sup> par an
Surface terrain	25147 m <sup>2</sup>

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

## Photos du bien





