



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 bâtisse de 273 m², déploie des volumes impressionnants et un charme indéniable. Le rez-de-chaussée est dédié à la convivialité et aux espaces de réception : un vaste salon-bibliothèque de 66 m², baigné de lumière, avec sa cheminée et ses boiseries chaleureuses, offre des vues magnifiques sur le jardin. Une salle à manger de 53 m² 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 m² avec dressing et salle d'eau, et un espace supplémentaire de 21 m² aménageable en bureau ou salon privé. Un grenier de 66 m², 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 m², idéale pour accueillir vos proches avec son propre espace de vie et ses trois chambres ; et un troisième bâtiment de 100 m² 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 m²

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 m2
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 10:01:31
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	165 kWh/m2 par an
Surface terrain	25147 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 5620€ et 7650€

Photos du bien





