# Votre fiche bien Achat à BAGUER PICAN 35120



#### **BAGUER PICAN**

**BAGUER PICAN 35120** 

257 000 € \*

\* 257 000 € honoraires inclus 245 000 € Hors Honoraires Honoraires : 4.9% TTC à la charge de l'acquéreur.

# Guy HOQUET DOL DE BRETAGNE

1 Boulevard Deminiac 35120 DOL DE BRETAGNE 02 99 48 04 44

#### **BAGUER PICAN**

Longère en pierre d'environ 143 m² située dans un hameau calme de Baguer-Pican, à quelques minutes de toutes commodités et de Dol-de-Bretagne. Édifiée sur un terrain de 1540 m², cette maison offre de beaux volumes et un cadre de vie agréable à la campagne.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez une entrée ouvrant sur un séjour lumineux, une cuisine avec cheminée, deux chambres, une salle d'eau ainsi qu'un WC séparé. À l'étage, la maison dispose de trois chambres supplémentaires, d'un bureau, d'une seconde salle d'eau et d'une pièce à aménager selon vos besoins (chambre, salle de jeux, dressing.

À l'extérieur, vous pourrez profiter d'une terrasse à l'arrière de la maison, d'un jardin, d'un garage avec grenier, ainsi que de trois places de stationnement sur la propriété. Ce bien offre un excellent potentiel pour une résidence principale comme secondaire, avec quelques rafraîchissements à prévoir selon vos envies.

Maison saine, avec beaucoup de charme, dans un environnement calme à 10 min de Dol-de-Bretagne et 30 min de Saint-Malo ou du Mont Saint-Michel. À visiter sans tarder.

Le bien est concerné par l'état des risques et pollutions : Sismicité : Faible / Argile : Moyen.

(DPE: D-249 KWh)

Honoraires inclus charge acquéreur : 4.62% TTC

(Prix: 260 000€ hors honoraires)

chambres

2 sde

3 parking(s)

# Fiche technique du bien

| Lotissement   | Non   |
|---|---|
| Bien en copropriété   | Non   |
| Surface séjour  | 34 m2                                       |
| Jardin  | Oui   |
| Année construction  | 1920  |
| Neuf - Ancien   | Ancien                                      |
| Vis-à-vis   | Non   |
| Fenêtres  | Double Vitrage                              |
| Assainissement  | Fosse toutes eaux                           |
|   |   |
| Salle(s) d'eau  | 2   |
| Salle(s) d'eau<br>WC  | 2   |
|   |   |
| WC  | 2   |
| WC  | 2 Ouverte                                   |
| WC Cuisine Exposition Séjour                                    | 2 Ouverte EST-OUEST                         |
| WC Cuisine Exposition Séjour Type Chauffage                     | Ouverte  EST-OUEST  Individuel              |
| WC Cuisine Exposition Séjour Type Chauffage Mécanisme Chauffage | Ouverte  EST-OUEST  Individuel  Convecteurs |

| Cheminée               | Foyer ouvert                   |
|------------------------|--------------------------------|
| Nombre de terrasse     | 1                              |
| Type de Stationnement  | Exterieur_Couvert,GarageSimple |
| Nombre places parking  | 3                              |
| Nombre garages/Box     | 1                              |
| Digicode               | Non                            |
| Piscine                | Non                            |
| Accès handicapés       | Non                            |
| Sous-sol               | Non                            |
| Date ERP               | 2025-09-23 16:19:54            |
| Diagnostic Energétique | Oui                            |
| Conso Energ            | 249 kWh/m2 par an              |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

### Photos du bien





















