



## SAINS - EXCLUSIVITE !

SAINS 35610

**255 000 € \***

\* 255 000 € honoraires inclus

240 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 6.25% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOL DE  
BRETAGNE**

1 Boulevard Deminiac

35120 DOL DE BRETAGNE

**02 99 48 04 44**

## SAINS - EXCLUSIVITE !

Découvrez cette magnifique maison en pierre, pleine de charme, offrant plus de 140m<sup>2</sup> habitables. Vous serez séduit par sa grande pièce de vie lumineuse avec poêle à granulés, sa cuisine ouverte, aménagée et entièrement équipée, ainsi que sa buanderie et sa salle d'eau récemment rénovée au rez-de-chaussée. L'étage se compose de quatre chambres, dont une suite parentale avec salle de bain et WC privatif, idéale pour profiter de votre intimité. Un grenier de 44 m<sup>2</sup> complète ce bien et offre de belles possibilités d'aménagement.

À l'extérieur, laissez-vous charmer par un jardin arboré de 2 555 m<sup>2</sup>, avec espace détente et jacuzzi, ainsi que d' ancienne sue à cochon transformées en dépendance, parfaite pour du rangement ou un atelier. Actuellement exploité en gîte et résidence secondaire, ce bien représente un véritable coup de coeur dans un cadre touristique prisé. Une opportunité rare à ne pas manquer !

Le bien est concerné par l'état des risques et pollutions : Sismicité : Faible, Radon : Significatif (Niveau 3) DPE : C-163 kWh.

Honoraires inclus charge acquéreur : 6,25% TTC

(Prix : 240 000€ hors honoraires)

140.5 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

2 sde

Exposition	Nord-Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	42.6 m2
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	3
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-NORD
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à granulés

Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Date ERP	2025-10-13 01:18:57
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	163 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2090€ et 2900€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien





