



LA VILLE ES NONAIS - EXCLUSIVITE

LA VILLE ES NONAIS 35430

936 000 € *

* 936 000 € honoraires inclus

900 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOL DE
BRETAGNE**

1 Boulevard Deminiac
35120 DOL DE BRETAGNE

02 99 48 04 44

LA VILLE ES NONAIS - EXCLUSIVITE

Située au coeur du bourg prisé de La Ville-ès-Nonais, cette propriété d'exception de 270 m² est le fruit d'une rencontre entre le patrimoine historique et l'architecture contemporaine. Édifiée en 1850 et métamorphosée en 2009 par l'architecte reconnu Christophe Bachmann, cette demeure bénéficie d'un emplacement stratégique et confidentiel, à mi-chemin entre Saint-Malo et Dinan. À seulement dix minutes à pied de la plage et des sentiers de la Rance, elle offre un cadre de vie où le calme et la proximité immédiate des commodités et des axes menant à Rennes.

Dès l'entrée, vous serez séduit par des volumes généreux et une luminosité omniprésente. La pièce maîtresse de la maison, un salon cathédrale de 44 m² culminant à 6 mètres de hauteur, est baignée de lumière grâce à son orientation Sud-Ouest et s'ouvre harmonieusement sur deux terrasses. La cuisine, véritable coeur de la maison abrité sous une verrière élégante, assure une transition fluide entre le séjour et une salle à manger accueillante.

Ce niveau de plain-pied est complété par une arrière-cuisine fonctionnelle, un salon bibliothèque intime pour vos moments de lecture, ainsi qu'une suite d'appoint modulable avec salle d'eau, garantissant un confort de vie pérenne et polyvalent.

L'espace nuit, réparti sur deux étages, a été pensé pour offrir une distribution parfaite et une intimité préservée.

Le premier niveau dévoile une superbe suite parentale de 35 m² dotée d'un dressing et d'une salle de bain complète, ainsi qu'une autre chambre spacieuse avec sa propre salle d'eau. Au second étage, un beau grenier aménagé de 40 m² offre de multiples possibilités d'aménagement : bureau, salle de jeux ou suite supplémentaire grâce aux arrivées d'eau déjà existantes.

L'extérieur n'est pas en reste, avec une parcelle paysagère de 1 217 m² constituant un véritable écrin de

verdure sans vis-à-vis.

Outre une cave en pierre idéale pour les amateurs de vin, la propriété dispose d'un grand garage de 60 m² réparti sur deux niveaux.

Laissez-vous séduire par ce lieu de vie unique et contactez nous dès aujourd'hui pour organiser votre visite privée et découvrir tout le charme de cette demeure d'exception.

(DPE: C / 110 kWh)

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

Honoraires inclus charge acquéreur : 4 % TTC

(Prix : 900 000 hors honoraires)

270 m ²	5 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	2 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Non
Etage	2
Nombre étages	2
Bien en copropriété	Non
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	3
Cuisine	Aménagée/équipée

Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Mixte Sol / Convecteurs
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	Excellent
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Extérieur, Garage Ferme
Nombre garages/Box	1
Digicode	Oui
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	110 kWh/m2 par an
Surface terrain	1217 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2430€ et 3350€

Photos du bien





