



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 m²

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,GarageFerme |
| Nombre garages/Box | 1 |
| Digicode | Oui |
| Piscine | Non |
| Accès handicapés | Non |
| Sous-sol | Non |
| Diagnostic Energétique | Oui |
| Surface terrain | 1217 m2 |

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien





