



## MINIAC MORVAN

MINIAC MORVAN 35540

**375 000 € \***

\* 375 000 € honoraires inclus

360 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.17% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOL DE  
BRETAGNE**

1 Boulevard Deminiac  
35120 DOL DE BRETAGNE

**02 99 48 04 44**

## MINIAC MORVAN

À vendre -Longère indépendante avec gîte, proche de Saint-Malo

À proximité de la quatre voies menant à Saint-Malo et à quelques minutes de Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, découvrez cette belle longère indépendante, située dans un environnement calme, au coeur d'un petit hameau.

D'une superficie de plus de 228 m<sup>2</sup> habitables, elle se compose de deux habitations :

**\*Maison principale\***

- Une spacieuse pièce de vie de 46 m<sup>2</sup> avec poêle à bois, idéale pour des moments conviviaux.
- Une cuisine séparée de 18 m<sup>2</sup>, offrant un bel espace de travail.
- Une chambre et une salle d'eau au rez-de-chaussée, pour un confort de plain-pied.
- À l'étage, trois belles chambres sur parquet restauré, dont une de 26 m<sup>2</sup> avec sa propre salle de bain.
- Une salle d'eau supplémentaire et des toilettes.

**\*Maison attenante restaurée\***

- Un salon-séjour lumineux de 42 m<sup>2</sup> avec une cuisine aménagée et équipée ouverte.
- Une mezzanine donnant du cachet à l'ensemble.
- Deux chambres à l'étage, parfaites pour accueillir famille ou locataires.

**\*Extérieurs et équipements**

- Un terrain clos de 3 274 m<sup>2</sup>, arboré, offrant un cadre paisible et verdoyant.
- Un garage indépendant sur dalle.

Une belle opportunité pour une grande famille, un projet de location ou une résidence secondaire proche de la mer et de Saint-Malo !

À visiter sans tarder !

Le bien est concerné par l'état des risques et pollutions : Sismicité : Faible. -Radon : significatif - Argile : faible

DPE : D-193 kWh.

Honoraires inclus charge acquéreur : 4.17% TTC

(Prix : 360 000€ hors honoraires)

228 m<sup>2</sup>

9 pièce(s)

6  
chambres

1 sdb

2 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	46 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
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	Fuel + électrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageSimple,Exterieur_Couvert,GarageFerme
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Date ERP	2026-02-23 16:58:00
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	193 kWh/m2 par an
Conso Energ	24 kWh/m2 par an
Surface terrain	3274 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 4140€ et 5670€

---

## Photos du bien

