



MINIAC-MORVAN

MINIAC MORVAN 35540

439 800 € *

* 439 800 € honoraires inclus

425 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 3.48% 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

Découvrez cette superbe opportunité à Miniac-Morvan, idéalement située à proximité des commerces et de l'axe Rennes-Saint-Malo. Cette propriété de 155 m² s'implante sur un vaste terrain de 8 260 m², dont environ 3 000 m² sont constructibles, offrant un cadre de vie paisible au coeur de la nature. La maison, qui bénéficie d'une belle exposition plein sud, se compose au rez-de-chaussée d'une entrée, d'une cuisine, d'un séjour avec cheminée, d'une véranda, d'une chambre, d'une salle d'eau et d'un WC, tandis que l'étage dessert trois chambres supplémentaires et une salle de bain. Le sous-sol total de 80 m² comprend un garage, un atelier et un studio indépendant avec entrée privative, parfait pour un projet locatif ou un espace de télétravail. Complétée par de nombreuses dépendances idéales pour vos rangements ou ateliers, cette maison offre un fort potentiel après quelques travaux de remise au goût du jour. Véritable havre de paix alliant confort et sérénité, cette propriété n'attend plus que votre visite pour révéler tout son charme ; contactez-nous rapidement pour organiser une découverte.

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

(DPE: D-185,5 kWh)

Honoraires inclus charge acquéreur : 3,48% TTC

(Prix : 425 000€ hors honoraires)

155 m²

8 pièce(s)

4
chambres

1 sdb

1 sde

Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1982
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	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rafraîchir

Cheminée	Oui
Nombre de terrasse	1
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	115 kWh/m2 par an
Conso Energ	185.5 kWh/m2 par an
Surface terrain	8269 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2340€ et 3170€

Photos du bien





