



### EPINIAC - Exclusivité.

EPINIAC 35120

**212 500 € \***

\* 212 500 € honoraires inclus

200 000 € 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**

### EPINIAC - Exclusivité.

Découvrez cette charmante maison contemporaine de plain-pied située au coeur du bourg de Saint-Léonard.

Avec sa cuisine aménagée et équipée ouverte sur un spacieux salon-séjour de plus de 44 m<sup>2</sup>, vous pourrez profiter d'un espace convivial et chaleureux agrémenté d'un poêle à bois.

Cette maison comprend également 4 chambres, une salle de bains et des toilettes séparées.

Son terrain entièrement clos de 561m<sup>2</sup> exposé plein sud vous offre un espace extérieur privé et ensoleillé.

Ne tardez pas, cette opportunité rare ne restera pas longtemps sur le marché !

Possibilité de visualiser l'intérieur en 3D sur demande.

(DPE: D-212 Kwh)

Le bien est concerné par l'état des risques et pollutions : Sismicité : Faible / Radon : significatif (Niveau 3)

Honoraires inclus charge acquéreur : 6.25% TTC

(Prix : 200 000€ hors honoraires)

101.55 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

2 parking(s)

### Fiche technique du bien

Exposition

Sud

Lotissement	Non
Etage	1
Nombre étages	1
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-NORD
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à bois
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	2
Digicode	Non

Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Date ERP	2024-04-11 17:30:34
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	212 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1240€ et 1720€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien



