



## LA VILLE-ES-NONAI

LA VILLE ES NONAIS 35430

**676 000 € \***

\* 676 000 € honoraires inclus

650 000 € 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-NONAI

Découvrez cette magnifique propriété en pierre idéalement située à proximité des bords de la Rance. Au rez-de-chaussée, vous serez accueilli par une entrée spacieuse menant à une cuisine aménagée et équipée, ouverte sur un vaste salon-séjour lumineux de plus de 70 m<sup>2</sup>, agrémenté d'une cheminée insert, et une arrière-cuisine buanderie pour plus de praticité.

À l'étage, un dégagement vous mènera vers deux chambres, dont une suite parentale avec dressing et salle de bains privative équipée d'une douche. Vous trouverez également une grande salle de jeux de plus de 30 m<sup>2</sup> avec mezzanine, ainsi qu'un beau grenier sur plancher bois de 40 m<sup>2</sup>, offrant un potentiel d'aménagement supplémentaire.

Au deuxième étage, vous découvrirez deux autres grandes chambres lumineuses ainsi qu'une salle d'eau supplémentaire. Cette propriété comprend également une deuxième maison avec une entrée privative, actuellement louée, comprenant une cuisine ouverte sur un salon-séjour et une arrière-cuisine/buanderie. À l'étage, deux chambres et une salle d'eau complètent cet espace.

De plus, une maisonnette de 60 m<sup>2</sup> sur deux niveaux offre un potentiel supplémentaire et n'attend que votre touche personnelle pour être rafraîchie. Profitez du calme et d'un cadre de vie privilégié grâce à un terrain clos et arboré de 1800 m<sup>2</sup>, comprenant un grand garage avec porte motorisée, une terrasse, une serre et un atelier. Un véritable atout de cette maison : une vue partielle sur la Rance !

Ne manquez pas cette opportunité, venez la visiter sans tarder

(DPE: D-152 kWh)

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

Honoraires inclus charge acquéreur : 4.00% TTC

(Prix : 650 000€ hors honoraires)

284 m<sup>2</sup>

10 pièce(s)

6  
chambres

1 sdb

3 sde

10 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	2
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	3
WC	4
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel + électrique
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon

---

Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Extérieur,Exterieur_Couvert,GarageFerme
Nombre places parking	10
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	152 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1980€ et 2740€ au 01/01/2021



Photos du bien











**GUY HOQUET** L'IMMOBILIER, C'EST UNE VOCATION

**NOUS RECRUTONS**

**1 CONSEILLER/ÈRE**  
EN IMMOBILIER - SECTEUR DOL

CONTRAT EN CDI + FORMATION CONTINUE ILLIMITÉE  
RÉMUNÉRATION ATTRACTIVE + VOITURE DE FONCTION + PRIME

**REJOIGNEZ L'ÉQUIPE**  
**GUY HOQUET**

ENVOYEZ VOTRE CV  
DOLDEBRETAGNE@GUYHOQUET.COM