



## EPINIAC - Exclusivité

EPINIAC 35120

**362 000 € \***

\* 362 000 € honoraires inclus

345 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.93% 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

Exceptionnelle en campagne de Dol de Bretagne, découvrez cette magnifique propriété située à Epiniac. Cette ancienne bâtisse en pierres, offre un cadre de vie chaleureux.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez une cuisine équipée, une buanderie pratique, un salon séjour avec poêle à granulés, ainsi qu'une chambre et une salle d'eau tout juste rénovée.

À l'étage, un palier desservant trois chambres, toutes équipées de placards, ainsi qu'une salle de bain familiale. Le deuxième étage abrite un vaste grenier, offrant un potentiel d'aménagement supplémentaire selon vos besoins.

De plus, une nouvelle construction vient d'être achevée : un charmant gîte attenant construit en ossature bois, comprenant une pièce de vie avec cuisine équipée, une salle d'eau au rez-de-chaussée et deux chambres à l'étage. Le gîte profite également d'une terrasse privée et d'un jardinet.

Cette propriété s'étend sur un vaste terrain de 3 675 m<sup>2</sup>, comprenant des dépendances telles qu'un préau de 57 m<sup>2</sup> et un atelier de 25 m<sup>2</sup>. De nombreux emplacements de stationnement sont disponibles, ainsi qu'un espace dédié aux animaux, parfait pour les amoureux de la nature. Possibilité de visualiser l'intérieur en 3D sur demande.

Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite.

Le bien est concerné par l'état des risques et pollutions : Sismicité faible / Argile: faible/ Radon niveau 3. (DPE : D-203 kWh).

Honoraires inclus charge acquéreur : 4.93% TTC

(Prix : 345 000€ hors honoraires)

171.1 m<sup>2</sup>

8 pièce(s)

6  
chambres

1 sdb

2 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Lotissement	Non
Etage	2
Nombre étages	2
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	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	Electrique

---

Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Couvert
Nombre garages/Box	3
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Date ERP	2024-06-27 15:29:53
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	203 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2000€ et 2750€ au 01/01/2021

Photos du bien





