



BAGUER PICAN

BAGUER PICAN 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

BAGUER PICAN

****À seulement 5min en voiture de Dol-de-Bretagne, découvrez cette charmante longère en pierre, divisée en deux gîtes indépendants.****

****Premier gîte** :**

Laissez-vous séduire par une grande pièce de vie baignée de lumière, exposée plein sud, avec pierres et poutres apparentes, offrant un cachet authentique. La cuisine ouverte, entièrement aménagée et équipée, donne sur un séjour chaleureux agrémenté d'un poêle à bois. À l'étage, sur un beau parquet massif, vous trouverez une suite parentale avec douche privative, ainsi qu'une seconde chambre et une salle d'eau.

****Deuxième gîte** :**

Profitez également d'une grande pièce de vie lumineuse, orientée plein sud, qui s'ouvre sur une vaste terrasse. La cuisine, aménagée et entièrement équipée, est idéale pour recevoir. À l'étage, deux chambres accueillantes et une salle d'eau avec WC complètent ce gîte à l'ambiance conviviale.

****Les atouts** :**

Une vue imprenable sur la campagne environnante, une belle dépendance, une grande terrasse sans vis-à-vis et un petit bois attenant, offrent un cadre de vie idyllique pour des moments de tranquillité.

Ne manquez pas cette opportunité de vivre ou d'investir dans un lieu authentique, au coeur d'une nature préservée. Possibilité d'acquérir un bois/terrain attenant de 4980m². Possibilité de visualiser l'intérieur en 3D sur demande.

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

(DPE : F-390 KWh)

Honoraires inclus charge acquéreur : 6.25%TTC

(Prix : 200 000€ hors honoraires)

120.1 m²

6 pièce(s)

4
chambres

3 sde

Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	90 m2
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) d'eau	3
WC	3
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Bois + Electrique

Eau chaude	Chauffe eau
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à bois
Type de Stationnement	Extérieur
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	390 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2760€ et 3780€ au 01/01/2021

Logement à consommation énergétique excessive

Photos du bien



