

GUY HOQUET

BAGUER-PICAN

BAGUER PICAN 35120

**Guy HOQUET DOL DE
BRETAGNE**1 Boulevard Deminiac
35120 DOL DE BRETAGNE**02 99 48 04 44**

BAGUER-PICAN

Laissez-vous séduire par cette magnifique longère indépendante en pierre, idéalement située à Baguer-Pican, à quelques minutes de Dol-de-Bretagne. Alliant authenticité et confort, cette propriété a été rénovée en partie, avec soin pour préserver tout le cachet de l'ancien.

Dès l'entrée, vous serez charmé par un salon-séjour chaleureux agrémenté d'un poêle à bois. La cuisine équipée s'ouvre sur un espace convivial, idéal pour partager de bons moments.

À l'étage, vous trouverez deux chambres lumineuses, une salle d'eau, un dressing spacieux et un grenier de 34 m² offrant un beau potentiel d'aménagement, notamment pour une suite parentale.

En plus de la maison principale, la propriété dispose de plusieurs bâtiments annexes :

- Un atelier de 36 m², idéal pour du stockage ou un espace de travail.
- Une grande grange de 112 m², dont la maçonnerie est à rénover, offrant de nombreuses possibilités selon vos projets.
- Une dépendance de 48 m², à aménager selon vos envies (gîte, atelier, espace de loisirs).

L'ensemble est implanté sur un beau terrain de 1705m², où vous pourrez profiter du calme et de la nature environnante. Côté confort, la maison est équipée d'un système de chauffage performant avec pompe à chaleur ainsi qu'un poêle à bois.

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

(DPE : C-142 kWh)

Le bien est concerné par l'état des risques et pollutions : Sismicité: faible/ Retrait et gonflement des argiles: faible/ Radon : important.

Honoraires inclus charge acquéreur : 5.69% TTC

(Prix : 299 000€ hors honoraires)

132 m²

5 pièce(s)

2
chambres

1 sde

Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Lotissement	Non
Etage	1
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-NORD
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Aérothermie
Eau chaude	Ballon électrique

Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Date ERP	2025-03-20 11:35:32
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	142 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué