



## EPINIAC

EPINIAC 35120

**245 000 € \***

\* 245 000 € honoraires inclus

235 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.26% 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

Charmante maison de pays en pierres de 140 m<sup>2</sup>, idéalement située en plein bourg.

Au rez-de-chaussée, profitez d'une belle cuisine aménagée et équipée, d'un salon/séjour lumineux de 50 m<sup>2</sup> avec poêle à granulés, ainsi que d'une chambre parentale avec salle d'eau privative.

À l'étage, découvrez une chambre avec salle de bains privative, une seconde chambre avec salle d'eau, ainsi qu'un bureau supplémentaire.

Le deuxième étage offre un vaste grenier de 73 m<sup>2</sup>.

Le tout sur un terrain clos de 932 m<sup>2</sup>, constructible.

À visiter sans tarder !

DPE : (D-213 kWh)

Le bien est concerné par l'état des risques et pollutions : Sismicité : faible / Argile / Radon: significatif.

Honoraires inclus charge acquéreur : 4.26 % TTC

(Prix : 235 000€ hors honoraires)

155 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

3 chambres

1 sdb

2 sde

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition

Sud-ouest

Lotissement	Non
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
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	2
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Eau chaude	Chauffe eau
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à granulés
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur

Nombre places parking	2
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Date ERP	2025-07-07 16:30:11
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	213 kWh/m <sup>2</sup> par an
Surface terrain	932 m <sup>2</sup>

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

---

## Photos du bien



