



## DOL DE BRETAGNE

DOL DE BRETAGNE 35120

**620 000 € \***

\* 620 000 € honoraires inclus

600 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 3.33% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOL DE  
BRETAGNE**

1 Boulevard Deminiac  
35120 DOL DE BRETAGNE

**02 99 48 04 44**

## DOL DE BRETAGNE

Un bien rare, chargé de charme et de potentiel

En plein coeur de Dol-de-Bretagne, à deux pas des commodités, cette maison de maître séduira aussi bien une grande famille en quête d'espace qu'un investisseur à la recherche d'un projet ambitieux.

Derrière sa façade élégante, la maison offre de beaux volumes lumineux, une ambiance chaleureuse et de nombreuses possibilités d'aménagement. Le rez-de-chaussée accueille un séjour traversant avec cheminée, une cuisine conviviale, ainsi qu'un bureau pouvant facilement devenir une chambre de plain-pied.

À l'étage, six chambres spacieuses se répartissent sur deux niveaux, avec une salle de bains et un grenier aménageable pour encore plus de potentiel.

À l'extérieur, le charme opère également : un magnifique jardin clos de murs en pierre, entièrement constructible, offre 1 600 m<sup>2</sup> d'espace au calme, avec terrasse, garage de 50 m<sup>2</sup> avec porte motorisée, dépendances, et même une serre.

Le tout complété par un sous-sol total.

Une propriété de caractère, rare à la vente, à découvrir sans attendre.

(DPE : E 315 kWh)

Le bien est concerné par l'état des risques et pollutions : Sismicité : Faible

Honoraires inclus charge acquéreur : 3.33 % TTC

(Prix : 600 000€ hors honoraires)

192 m<sup>2</sup>

8 pièce(s)

6  
chambres

1 sdb

4 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	2
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	3
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de caves	1

Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur,Exterieur_Couvert,GarageDouble,GarageFerme
Nombre places parking	4
Nombre garages/Box	4
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Date ERP	2025-08-01 17:24:28
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	315 kWh/m2 par an
Surface terrain	1600 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 5590€ et 7590€

Photos du bien

