



## BAGUER PICAN

BAGUER PICAN 35120

**257 000 € \***

\* 257 000 € honoraires inclus  
245 000 € Hors Honoraires  
Honoraires : 4.9% 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

Longère en pierre d'environ 143 m<sup>2</sup> située dans un hameau calme de Baguer-Pican, à quelques minutes de toutes commodités et de Dol-de-Bretagne. Édifiée sur un terrain de 1540 m<sup>2</sup>, cette maison offre de beaux volumes et un cadre de vie agréable à la campagne.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez une entrée ouvrant sur un séjour lumineux, une cuisine avec cheminée, deux chambres, une salle d'eau ainsi qu'un WC séparé. À l'étage, la maison dispose de trois chambres supplémentaires, d'un bureau, d'une seconde salle d'eau et d'une pièce à aménager selon vos besoins (chambre, salle de jeux, dressing).

À l'extérieur, vous pourrez profiter d'une terrasse à l'arrière de la maison, d'un jardin, d'un garage avec grenier, ainsi que de trois places de stationnement sur la propriété. Ce bien offre un excellent potentiel pour une résidence principale comme secondaire, avec quelques rafraîchissements à prévoir selon vos envies.

Maison saine, avec beaucoup de charme, dans un environnement calme à 10 min de Dol-de-Bretagne et 30 min de Saint-Malo ou du Mont Saint-Michel. À visiter sans tarder.

Le bien est concerné par l'état des risques et pollutions : Sismicité : Faible / Argile : Moyen.

(DPE : D-205 KWh)

Honoraires inclus charge acquéreur : 4.62% TTC

(Prix : 260 000€ hors honoraires)

143 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

5 chambres

2 sde

3 parking(s)

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	34 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1920
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Fosse toutes eaux
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Ouverte
Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rafraîchir

Cheminée	Foyer ouvert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert,GarageSimple
Nombre places parking	3
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Date ERP	2025-09-23 14:55:52
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	205 kWh/m <sup>2</sup> par an
Surface terrain	1540 m <sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien



