



## VAL COUESNON

ANTRAIN 35560

**202 000 € \***

\* 202 000 € honoraires inclus  
190 000 € Hors Honoraires  
Honoraires : 6.32% TTC à la charge de  
l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOL DE  
BRETAGNE**

1 Boulevard Deminiac  
35120 DOL DE BRETAGNE

**02 99 48 04 44**

## VAL COUESNON

Ensemble immobilier en pierre avec fort potentiel !

Situé au calme et sans vis-à-vis, cet ensemble immobilier indépendant en pierre offre un beau potentiel d'aménagement.

La maison principale, bien entretenue malgré quelques travaux de rénovation à prévoir, se distingue par ses volumes généreux. Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un vaste salon-séjour avec cheminée insert, ouvert sur un jardin exposé plein sud, une salle à manger indépendante et une cuisine séparée. À l'étage, quatre belles chambres lumineuses (de 10 à 15 m<sup>2</sup>), une salle de bains et une salle d'eau viennent compléter l'espace nuit. Un grenier est également accessible.

Attenant à l'habitation principale, une seconde maison en pierre, autrefois louée, comprend deux appartements : un au rez-de-chaussée, l'autre à l'étage, chacun avec ses propres accès. Ces logements, aujourd'hui inoccupés, nécessitent des travaux de réhabilitation, mais représentent une belle opportunité pour du locatif ou un projet de gîte.

Le tout est implanté sur un terrain d'environ 2300 m<sup>2</sup>, agrémenté de nombreuses dépendances : garage, atelier, appentis...

Une propriété idéale pour un projet familial, touristique ou locatif dans un cadre paisible.

Le bien est concerné par l'état des risques et pollutions : Sismicité : Faible, Radon : Significatif (Niveau 3)  
DPE : E-285 kWh.

Honoraires inclus charge acquéreur : 6,32% TTC

(Prix : 190 000€ hors honoraires)

206.3 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

6  
chambres

1 sdb

3 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	3
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	31 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Bois simple vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	3
WC	4
Cuisine	Amenagée
Exposition Séjour	SUD-NORD
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Chauffe eau

Etat intérieur	Travaux à prévoir
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert,GarageDouble,GarageFerme
Nombre garages/Box	4
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Date ERP	2025-05-10 21:32:24
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	285 kWh/m2 par an
Surface terrain	2300 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 4830€ et 6600€ au 01/01/2021

## Photos du bien

