



MINIAC-MORVAN

MINIAC MORVAN 35540

286 000 € *

* 286 000 € honoraires inclus

275 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOL DE
BRETAGNE**

1 Boulevard Deminiac
35120 DOL DE BRETAGNE

02 99 48 04 44

MINIAC-MORVAN

Succombez au charme unique de cette ancienne maison en pierre, réinventée avec une extension en ossature bois pour créer un véritable cocon inspiré des chalets de montagne. Ici, le bois, la lumière et les volumes se marient à la perfection, offrant une atmosphère d'une chaleur réconfortante.

Le rez-de-chaussée est le coeur de la maison, articulé autour d'une grande cuisine moderne avec îlot central, idéale pour les moments de partage. Elle s'ouvre sur une salle à manger conviviale et un vaste salon baigné de lumière.

À l'étage vous retrouverez une mezzanine, offrant un espace bureau ou lecture. Le coin nuit propose trois chambres, une salle d'eau, et un dressing. Au dernier niveau, vous retrouverez, aménagé sous les combles, une petite chambre.

Le confort est assuré toute l'année par un poêle à bois et un poêle à pellets, garants d'une atmosphère toujours cosy. À l'extérieur, sur un terrain de 1769 m², un immense hangar de plus de 80 m² (idéal pour un atelier, un stockage ou des projets professionnels) complète ce bien rare.

Contactez nous pour organiser votre visite.

(DPE: D / 196 kWh)

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

Honoraires inclus charge acquéreur : 4 % TTC

(Prix : 275 000 hors honoraires)

160 m²

5 pièce(s)

3
chambres

1 sde

Fiche technique du bien

| | |
|---------------------|---------------------|
| Exposition | Est-Ouest |
| Lotissement | Non |
| Etage | 1 |
| Nombre étages | 1 |
| Bien en copropriété | Non |
| Surface séjour | 34 m2 |
| Jardin | Oui |
| Année construction | 1953 |
| Neuf - Ancien | Ancien |
| Fenêtres | Bois double vitrage |
| Assainissement | Fosse septique |
| Salle(s) d'eau | 1 |
| WC | 1 |
| Cuisine | Aménagée/équipée |
| Exposition Séjour | EST-OUEST |
| Type Chauffage | Individuel |
| Mode Chauffage | Bois |
| Eau chaude | Ballon électrique |
| Etat intérieur | Bon |

| | |
|------------------------|-------------------|
| Cheminée | Poêle à bois |
| Nombre de terrasse | 2 |
| Type de Stationnement | Extérieur |
| Digicode | Non |
| Piscine | Non |
| Accès handicapés | Non |
| Sous-sol | Non |
| Diagnostic Energétique | Oui |
| Conso Energ | 196 kWh/m2 par an |
| Surface terrain | 1769 m2 |

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1540€ et 2130€

Photos du bien



