



## Maison

BOBITAL 22100

**546 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET DINAN**

23 rue Thiers  
22100 DINAN

**02 96 27 06 40**

## Maison

GUY HOQUET propose à Bobital, dans un environnement calme et verdoyant, cette superbe maison contemporaine construite en 2010. Offrant de grands volumes et un excellent niveau de confort, elle constitue un lieu de vie idéal pour une famille. Les commerces se trouvent à seulement 3 km, et Dinan est accessible en 5 minutes.

Dès l'entrée, vous serez séduit par la luminosité et les espaces généreux. Le rez-de-chaussée propose un double séjour traversant avec coin feu équipé d'un insert, une cuisine ouverte aménagée et équipée avec arrière-cuisine, ainsi qu'un bureau parfaitement adapté au télétravail. Une suite parentale vient compléter ce niveau avec chambre, salle d'eau et dressing.

De plus, une vaste salle de jeux d'environ 45 m<sup>2</sup> ouvre de nombreuses possibilités : salle de sport, home cinéma, atelier ou espace professionnel.

À l'étage, vous trouverez trois chambres, un bureau et une salle de bains, offrant un espace nuit fonctionnel.

La maison est parfaitement entretenue et ne nécessite aucun travaux. Elle dispose d'un chauffage par pompe à chaleur, de menuiseries aluminium double vitrage et de volets roulants électriques, garantissant un confort optimal.

Les performances énergétiques sont un véritable atout : classement B en énergie et A pour les émissions de gaz à effet de serre.

À l'extérieur, le terrain de plus de 3 000 m<sup>2</sup>, entièrement clôturé, accueille une piscine, une grande

terrasse et un jardin arboré, idéal pour profiter des beaux jours en toute tranquillité.

Une dépendance constitue un atout supplémentaire : elle peut être aménagée en cabinet professionnel ou en espace de loisirs selon vos projets.

Un garage double ainsi que plusieurs places de stationnement complètent l'ensemble.

La commune est bien desservie, notamment grâce au Dinamo, facilitant les déplacements vers Dinan et les services environnants.

Cette propriété rare sur le marché allie modernité, espace et sérénité : une opportunité à ne pas manquer.

Contactez-nous sans attendre !

226.75 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	1 sde	3 parking(s)
-----------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Jardin	Oui
Année construction	2010
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Pompe à chaleur

Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Nombre places parking	3
Nombre garages/Box	2
Date ERP	2025-08-20 10:35:37
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	100 kWh/m <sup>2</sup> par an
Surface terrain	3166 m <sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1170€ et 1640€ au 01/01/2021

## Photos du bien



