



## BAGUER PICAN - EXCLUSIVITE !

BAGUER PICAN 35120

**287 000 € \***

\* 287 000 € honoraires inclus  
270 000 € Hors Honoraires  
Honoraires : 6.3% 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 - EXCLUSIVITE !

Maison récente de 2023 - 108 m<sup>2</sup> habitables. Suite parentale au rez-de-chaussée

Située à Baguer-Pican, dans un agréable petit lotissement, cette maison contemporaine de 2023 offre confort, fonctionnalité et une excellente qualité de vie. Elle est implantée sur une parcelle de 419 m<sup>2</sup> entièrement clôturée par un grillage rigide.

Au rez-de-chaussée, vous profitez d'une vie de plain-pied grâce à une suite parentale de 14 m<sup>2</sup> avec salle d'eau privative, d'un WC indépendant, ainsi que d'une belle pièce de vie de plus de 39 m<sup>2</sup> comprenant un séjour lumineux et une cuisine aménagée et entièrement équipée. Celle-ci donne également accès à un garage de 23 m<sup>2</sup>, avec la possibilité d'y créer facilement un grenier.

À l'étage, vous trouverez trois grandes chambres, allant de 13 à plus de 15 m<sup>2</sup> au sol, ainsi qu'une salle de bains et un WC indépendant.

À l'extérieur, la maison dispose d'une terrasse bétonnée à aménager selon vos envies.

Une belle opportunité aux portes de la Bretagne, à proximité immédiate de la zone des Rolandières, des grands commerces et des écoles.

Le bien est concerné par l'état des risques et pollutions : Sismicité : Faible, Radon : Niveau 3  
DPE : A-69 kWh.

Honoraires inclus charge acquéreur : 6,30% TTC  
(Prix : 270 000€ hors honoraires)

108 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Lotissement	Oui
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	2023
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	Mixte alu et pvc
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-NORD
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Pompe à chaleur
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Pas de conduit

Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Date ERP	2025-12-11 12:34:32
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	69 kWh/m <sup>2</sup> par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien

