



## BAGUER PICAN

BAGUER PICAN 35120

**335 000 € \***

\* 335 000 € honoraires inclus

320 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.69% 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

En campagne de Baguer-Pican, dans un environnement calme et verdoyant, à moins de 10 minutes de Dol-de-Bretagne et de l'accès à la voie rapide direction Saint-Malo, découvrez cette longère en pierre d'environ 35 mètres de long, partiellement rénovée.

Au rez-de-chaussée, l'entrée s'ouvre sur une spacieuse pièce de vie très lumineuse, exposée plein sud, agrémentée d'un poêle à bois central. Vous y trouverez également une cuisine aménagée et équipée, une buanderie, une salle d'eau, ainsi qu'une grande pièce aménagée à finaliser, pouvant accueillir une chambre ou tout autre projet selon vos envies. Cette pièce bénéficie d'une seconde entrée indépendante, offrant de nombreuses possibilités.

À l'étage, l'espace nuit se compose de trois chambres, dont une suite parentale.

De nombreuses pièces et dépendances restent à rénover, vous permettant de créer des chambres supplémentaires, des chambres d'hôtes ou des gîtes, selon vos projets.

À l'extérieur, vous profiterez d'un grand jardin exposé plein sud, sans vis-à-vis, idéal pour savourer le calme de la campagne.

Bien rare à la vente. A visiter sans tarder !

(DPE : C-153 kWh)

Le bien est concerné par l'état des risques et pollutions : Inondation - Sismicité faible / Radon: significatif. Honoraires inclus charge acquéreur : 4,69% TTC

(Prix : 320 000€ hors honoraires)

216 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

1 sdb

1 sde

10 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Régime fiscal	Droits d'enregistrement
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	65 m2
Jardin	Oui
Année construction	1900
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Mixte alu et pvc
Assainissement	Fosse à refaire
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Mixte Sol / Convecteurs

Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/eau
Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre places parking	10
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Surface terrain	3985 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





