



## 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 longue 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







