



## SAINT-GUINOUX

SAINT GUINOUX 35430

**367 000 € \***

\* 367 000 € honoraires inclus

350 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.86% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOL DE  
BRETAGNE**

1 Boulevard Deminiac

35120 DOL DE BRETAGNE

**02 99 48 04 44**

## SAINT-GUINOUX

Située au coeur du bourg de Saint-Guinoux, cette maison en pierre de 150 m<sup>2</sup> a bénéficié d'une rénovation complète alliant cachet authentique et confort moderne.

Le rez-de-chaussée se distingue par une vaste pièce de vie de 58 m<sup>2</sup> baignée de lumière, complétée par une cuisine aménagée et équipée. L'ensemble s'ouvre directement sur une terrasse ensoleillée et un jardin paysager de 460 m<sup>2</sup>, entièrement clos et sans aucun vis-à-vis.

À l'étage, l'espace nuit est fonctionnel et bien distribué. Il se compose d'une première partie en mezzanine avec chambre, idéale pour un bureau ou un espace indépendant, ainsi que d'un palier principal desservant trois belles chambres avec placards et une salle d'eau contemporaine.

Côté extérieur, la maison dispose d'un grand garage, un atout rare en centre bourg.

Avec les écoles et commerces accessibles à pied, cette maison "clé en main" ne nécessite aucun travaux et représente une opportunité idéale pour ceux qui recherchent la tranquillité à proximité immédiate des services.

Contactez dès maintenant votre agence Guy Hoquet Dol-de-Bretagne pour organiser une visite et découvrir le potentiel de ce bien rare sur le secteur.

(DPE: D / 233 kWh)

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

Honoraires inclus charge acquéreur : 4,86% TTC

(Prix : 350 000 hors honoraires)

150 m<sup>2</sup>

4 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	60 m2
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	NORD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Bois + Electrique

Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Extérieur,GarageFerme
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	233 kWh/m2 par an
Surface terrain	460 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué



Photos du bien







