



Maison Mesnil Roc H 292,26 m2

MESNIL ROC H 35720

698 250 € *

* 698 250 € honoraires inclus

665 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5% TTC à la charge de
l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOL DE
BRETAGNE**

1 Boulevard Deminiac
35120 DOL DE BRETAGNE

02 99 48 04 44

Maison Mesnil Roc H 292,26 m2

Bien d'exception alliant charme et authenticité

Axe Rennes / Saint-Malo

Nichée dans un environnement calme, verdoyant et sans vis-à-vis, cette superbe demeure en pierres séduit par ses beaux volumes et son caractère unique. Idéale pour accueillir une grande famille ou pour un projet de chambres d'hôtes, elle offre un cadre de vie rare et apaisant.

Disposition intérieure :

Rez-de-chaussée :

Entrée avec vestiaires et WC

Bureau lumineux

Suite parentale avec dressing

Lingerie

Grand salon-séjour avec belle hauteur sous plafond

Cuisine ouverte aménagée et équipée, donnant sur une terrasse plein sud

A l'Étage :

Côté ouest : salon avec balcon, 2 chambres, salle d'eau avec WC

Côté sud-est : 4 chambres supplémentaires, lingerie, salle de bain, WC

Ses atouts :

Jusqu'à 10 chambres, dont une suite parentale

Grande pièce de vie avec mezzanine

Dalle béton sur les deux niveaux
Maison très bien isolée, faibles charges de chauffage
Poêle à bois et poêle à granulés
Cuisine neuve, huisseries pvc aluminium récentes (hautes normes), fosse septique neuve
Faible taxe foncière
Fibre optique installée

Extérieurs :

Terrain de 26 000 m², idéal pour animaux ou projets nature
Grande cour gravillonnée
Terrasse récente plein sud
Terrain sans aucune servitude

À proximité immédiate des commerces, écoles primaires, cabinet médical et restaurants.
Un cadre de vie exceptionnel, à seulement 20 minutes de Saint-Malo et 30 minutes de Rennes.
Une propriété rare alliant authenticité, confort moderne et sérénité. À découvrir sans tarder !
(DPE: C-125 KWh)
Le bien est concerné par l'état des risques et pollutions : Sismicité : Faible / Argile : Moyen / Radon : Niveau 3
Honoraires inclus charge acquéreur : 5% TTC
(Prix : 665 000€ hors honoraires)

292.26 m²

14 pièce(s)

7 chambres

1 sdb

3 sde

Fiche technique du bien

Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	3
WC	3

Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Mixte
Eau chaude	Individuelle
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Poêle à bois
Date ERP	2025-10-22 00:41:48
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	116 kWh/m2 par an
Conso Energ	125 kWh/m2 par an
Surface terrain	26000 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien

