



MINIAC MORVAN - EXCLUSIVITE !

MINIAC MORVAN 35540

378 000 € *

* 378 000 € honoraires inclus

360 000 € 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

MINIAC MORVAN - EXCLUSIVITE !

À vendre -Longère indépendante avec gîte, proche de Saint-Malo

À proximité de la quatre voies menant à Saint-Malo et à quelques minutes de Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, découvrez cette belle longère indépendante, située dans un environnement calme, au coeur d'un petit hameau.

D'une superficie de plus de 228 m² habitables, elle se compose de deux habitations :

Maison principale

- Une spacieuse pièce de vie de 46 m² avec poêle à bois, idéale pour des moments conviviaux.
- Une cuisine séparée de 18 m², offrant un bel espace de travail.
- Une chambre et une salle d'eau au rez-de-chaussée, pour un confort de plain-pied.
- À l'étage, trois belles chambres sur parquet restauré, dont une de 26 m² avec sa propre salle de bain.
- Une salle d'eau supplémentaire et des toilettes.

Gîte attenant

- Un salon-séjour lumineux de 42 m² avec une cuisine aménagée et équipée ouverte.
- Une mezzanine donnant du cachet à l'ensemble.
- Deux chambres à l'étage, parfaites pour accueillir famille ou locataires.

*Extérieurs et équipements

- Un terrain clos de 3 274 m², arboré, offrant un cadre paisible et verdoyant.
- Un garage indépendant sur dalle.

Une belle opportunité pour une grande famille, un projet de location ou une résidence secondaire proche de la mer et de Saint-Malo !

À visiter sans tarder !

Le bien est concerné par l'état des risques et pollutions : Sismicité : Faible. -Radon : significatif - Argile : faible

DPE : D-193 kWh.

Honoraires inclus charge acquéreur : 5% TTC

(Prix : 360 000€ hors honoraires)

228 m ²	9 pièce(s)	6 chambres	1 sdb	2 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	46 m ²
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	3
Cuisine	Aménagée/équipée

Exposition Séjour	SUD-NORD
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel + électrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageSimple,Exterieur_Couvert,GarageFerme
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Date ERP	2026-02-23 09:19:32
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	193 kWh/m2 par an
Conso Energ	24 kWh/m2 par an
Surface terrain	3274 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 4140€ et 5670€

Photos du bien

