



## SAINT MARCAN

SAINT MARCAN 35120

**170 500 € \***

\* 170 500 € honoraires inclus

160 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 6.56% 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 MARCAN

Avis aux investisseurs, artisans et amoureux de la rénovation ! Venez découvrir cette vaste maison individuelle au potentiel exceptionnel, idéalement située sur les hauteurs prisées de Saint-Marcen, avec une vue dégagée sur les Polders et sur la campagne environnante.

Ce bien spacieux de 154 m<sup>2</sup>, vous offre au rez-de-chaussée : une cuisine aménagée, un séjour chaleureux avec insert, un salon séparé, une chambre, une salle de bains, une véranda lumineuse, une arrière-cuisine pratique et un WC indépendant.

À l'étage, l'espace continue avec trois belles chambres, dont une suite potentielle de plus de 21 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un second WC indépendant.

L'atout majeur ? Un impressionnant Hangar de 137 m<sup>2</sup>, parfait pour votre activité professionnelle, vos projets de bricolage ou un grand stockage ! Un garage attenant de 28 m<sup>2</sup> vient compléter la maison.

Le tout est implanté sur une généreuse parcelle de 1 803 m<sup>2</sup> de terrain arboré avec puits, idéal pour l'entretien facile d'un potager ou pour l'espace extérieur, offrant un cadre de vie agréable.

Des travaux sont à prévoir, saisissez cette opportunité de devenir propriétaire d'un bien avec un tel potentiel !

Contactez nous vite pour organiser une visite !

(DPE: G / 434 kWh)

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

Honoraires inclus charge acquéreur : 6,56% TTC

(Prix : 160 000 hors honoraires)

154 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

|            |          |
|------------|----------|
| Exposition | Nord-Sud |
|------------|----------|

|             |     |
|-------------|-----|
| Lotissement | Non |
|-------------|-----|

|               |   |
|---------------|---|
| Nombre étages | 1 |
|---------------|---|

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Bien en copropriété | Non |
|---------------------|-----|

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Procédures diligentées c/<br>syndicat de copropriété | Pas de procédure en cours |
|------------------------------------------------------|---------------------------|

|                |       |
|----------------|-------|
| Surface séjour | 27 m2 |
|----------------|-------|

|        |     |
|--------|-----|
| Jardin | Oui |
|--------|-----|

|                    |      |
|--------------------|------|
| Année construction | 1949 |
|--------------------|------|

|               |        |
|---------------|--------|
| Neuf - Ancien | Ancien |
|---------------|--------|

|           |     |
|-----------|-----|
| Vis-à-vis | Non |
|-----------|-----|

|          |                    |
|----------|--------------------|
| Fenêtres | PVC Double Vitrage |
|----------|--------------------|

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Assainissement | Fosse à refaire |
|----------------|-----------------|

|                   |   |
|-------------------|---|
| Salle(s) de bains | 1 |
|-------------------|---|

|    |   |
|----|---|
| WC | 2 |
|----|---|

|         |          |
|---------|----------|
| Cuisine | Amenagée |
|---------|----------|

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Exposition Séjour | SUD-NORD |
|-------------------|----------|

|                |            |
|----------------|------------|
| Type Chauffage | Individuel |
|----------------|------------|

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Mécanisme Chauffage                | Radiateur         |
| Mode Chauffage                     | Bois + Electrique |
| Eau chaude                         | Ballon électrique |
| Etat intérieur                     | A rénover         |
| Cheminée                           | Insert            |
| Digicode                           | Non               |
| Piscine                            | Non               |
| Accès handicapés                   | Non               |
| Diagnostic Energétique             | Oui               |
| Valeur consommation énergie finale | 279 kWh/m2 par an |
| Conso Energ                        | 434 kWh/m2 par an |
| Surface terrain                    | 1803 m2           |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien



