



## CANCALE - Maison + Terrain à Bâtir

CANCALE 35260

**440 000 € \***

\* 440 000 € honoraires inclus

420 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.76% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOL DE  
BRETAGNE**

1 Boulevard Deminiac  
35120 DOL DE BRETAGNE

**02 99 48 04 44**

## CANCALE - Maison + Terrain à Bâtir

Située dans un environnement calme et recherché de Cancale, cette maison développe 105.9 m<sup>2</sup> habitables répartis sur deux niveaux.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez une entrée desservant une cuisine aménagée et indépendante, ainsi qu'un salon/séjour avec cheminée et insert, ouvrant directement sur une terrasse et un jardin exposés plein sud, sans vis-à-vis, parfaits pour profiter des beaux jours.

Une chambre avec salle de bains au rez-de-chaussée permet de bénéficier d'une vie de plain-pied, un vrai atout au quotidien.

À l'étage, un dégagement mène à deux autres chambres, dont une spacieuse de 17 m<sup>2</sup>, ainsi qu'à une salle de bains et un WC indépendant.

La propriété dispose également d'un garage de 30 m<sup>2</sup> adossé à la maison, avec grenier au-dessus, offrant un beau potentiel d'aménagement supplémentaire.

Implantée sur un terrain de 1190m<sup>2</sup> entièrement constructible et divisible, cette maison représente une opportunité rare sur le secteur, idéale aussi bien pour un projet familial que pour un projet d'investissement.

Le bien est concerné par l'état des risques et pollutions : Sismicité : Faible. Argile : Faible Radon : 3 (DPE: E : 268kWh)

Honoraires inclus charge acquéreur : 4.76% TTC

(Prix : 420 000€ hors honoraires)

105.9 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

2 sdb

## Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1983
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Bois simple vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	2
WC	2
Cuisine	Amenagée
Exposition Séjour	SUD-NORD
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Chauffe eau

---

Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Insert
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	GarageFerme,Exterieur_Couvert
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	163 kWh/m2 par an
Conso Energ	268 kWh/m2 par an
Surface terrain	1190 m2

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2330€ et 3210€

Photos du bien



