



Combourg - EXCLUSIVITE

COMBOURG 35270

676 000 € *

* 676 000 € honoraires inclus

650 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET DOL DE
BRETAGNE**

1 Boulevard Deminiac
35120 DOL DE BRETAGNE

02 99 48 04 44

Combourg - EXCLUSIVITE

Dans un cadre unique et privilégié, découvrez cette superbe maison en pierre construite en 2019, offrant des prestations haut de gamme et une vue exceptionnelle sur le château de Combourg et le lac.

Dès l'entrée, vous serez séduits par un vaste séjour lumineux de 42 m², agrémenté d'un poêle à bois, créant une atmosphère chaleureuse et élégante. La maison comprend également une entrée accueillante, un WC indépendant et une cuisine Schmidt haut de gamme, parfaitement aménagée et équipée.

À l'étage, un palier dessert une salle d'eau ainsi que 3 chambres, dont une magnifique suite parentale avec dressing, salle d'eau privative et accès à une terrasse surélevée offrant une vue spectaculaire.

Les combles aménagés proposent une grande pièce supplémentaire pouvant accueillir une chambre, une salle de jeux ou un espace cinéma, selon vos envies.

À l'extérieur, les prestations continuent avec :

Une grande terrasse de 100 m²

Un garage

Un carport

Un abri de jardin

Un environnement rare avec une vue imprenable et dégagée

Confort optimal grâce au chauffage au sol, matériaux de qualité et finitions soignées.

Bien rare sur le marché, unique par son emplacement, sa vue et son niveau de prestations.

À découvrir sans tarder.

(DPE : A - 44 kWh)

Le bien est concerné par l'état des risques et pollutions : Sismicité : Faible / Radon : Niveau 3 (significatif) /

Argiles : Faible.

Honoraires inclus charge acquéreur : 4 % TTC

(Prix : 650 000€ hors honoraires)

194 m²

5 pièce(s)

4
chambres

1 sdb

1 sde

1 parking(s)

Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	3
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	42 m ²
Jardin	Oui
Année construction	2019
Neuf - Ancien	Récent
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Mixte Bois et Alu
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-OUEST

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/eau
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Excellent
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Couvert,GarageSimple
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Date ERP	2026-05-06 23:17:20
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	29 kWh/m2 par an
Conso Energ	44 kWh/m2 par an
Surface terrain	379 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 730€ et 1040€

Photos du bien





