



DOL DE BRETAGNE

DOL DE BRETAGNE 35120

832 000 € *

* 832 000 € honoraires inclus

800 000 € 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

DOL DE BRETAGNE

PROPRIÉTÉ D'EXCEPTION AU COEUR DE DOL-DE-BRETAGNE !

Rare sur le marché, cette propriété d'exception bénéficie d'un emplacement privilégié en plein coeur de Dol-de-Bretagne, dans l'un des secteurs les plus recherchés de la commune. Un bien unique alliant charme, volumes généreux et prestations de qualité.

Dès l'entrée, vous serez séduits par l'atmosphère chaleureuse qui se dégage de cette demeure. Les magnifiques parquets d'origine, parfaitement préservés et mis en valeur, apportent élégance et authenticité aux espaces de vie.

Baignée de lumière grâce à ses nombreuses ouvertures, la maison offre une vaste pièce de réception particulièrement agréable à vivre.

Le salon TV, séparé par une verrière, permet de profiter d'un espace plus intimiste tout en conservant une belle ouverture sur la pièce principale.

La cuisine, aménagée et entièrement équipée, a été conçue par un cuisiniste reconnu. Fonctionnelle et raffinée, elle dispose de nombreux rangements et d'équipements haut de gamme.

L'escalier d'époque conduit au premier étage, où se trouvent quatre belles chambres, spacieuses et lumineuses. Vous y découvrirez également une vaste salle de bains équipée d'une douche, d'une baignoire et d'une double vasque.

Le deuxième étage, entièrement aménagé, offre un superbe espace de vie supplémentaire bénéficiant d'une belle hauteur sous plafond. Il accueille un second salon, trois autres chambres aux volumes généreux ainsi qu'une salle d'eau.

La propriété dispose également d'un sous-sol complet avec cave.

À l'extérieur, le charme opère tout autant avec un magnifique jardin paysager entièrement clos de 1 391 m². Vous profiterez d'une grande terrasse sans vis-à-vis, d'une piscine chauffée équipée d'un rideau électrique, ainsi que d'espaces extérieurs soigneusement entretenus. Un garage attenant vient compléter cet ensemble de grande qualité.

À visiter sans tarder !

(DPE: C / 98kWh)

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

Honoraires inclus charge acquéreur : 4 % TTC

(Prix : 800 000 € hors honoraires)

267 m ²	8 pièce(s)	7 chambres	2 sdb	2 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	--------------

Fiche technique du bien

Exposition	Nord-Sud
Lotissement	Non
Nombre étages	2
Taxe Habitation	1600 €
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	2
WC	3

Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-NORD
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz de ville
Eau chaude	Chauffe eau
Etat intérieur	Excellent
Cheminée	Conduit existant
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	3
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	2
Piscine	Oui
Sous-sol	Oui
Date ERP	2026-05-27 22:06:53
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	93 kWh/m2 par an
Conso Energ	98 kWh/m2 par an
Surface terrain	1391 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2400€ et 3290€

Photos du bien





