



Maison de bourg

GAEL 35290

201 020 € *

* 201 020 € honoraires inclus

190 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 5.8% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET CAULNES

1 Place de la Mairie
22350 Caulnes

02 96 39 12 12

Maison de bourg

Située au coeur du bourg de Gaël (35) cette grande maison pleine de charme offre de nombreuses possibilités grâce à ses beaux volumes et son agencement modulable, idéal pour un projet familial ou professionnel. Située à 30 minutes de Ploërmel et à 10 minutes de l'axe Rennes / Saint brieuc.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez une pièce de vie ainsi qu'un local commercial indépendant, parfait pour une activité professionnelle, un atelier, un bureau ou un complément de revenu.

Le premier étage propose une seconde pièce de vie lumineuse avec une cuisine aménagée ouverte, une salle d'eau, un WC indépendant, et deux chambres, dont une avec un point d'eau.

Au deuxième étage, deux chambres pleines de caractère ainsi qu'une deuxième salle d'eau avec WC complètent l'espace nuit.

Côté extérieur, vous apprécierez une agréable terrasse exposée plein sud, idéale pour vos moments de détente, ainsi qu'un garage, une partie cave, et une cour fermée offrant tranquillité et intimité.

Les + : local commercial, beaux volumes, double espace de vie, exposition idéale, garage et extérieurs agréables.

DPE : D

Une maison aux multiples atouts, parfaite pour allier vie privée et projet professionnel !

A venir visiter avec votre agence Guy Hoquet à Caulnes, 1 place de la mairie 22350 CAULNES
02.96.39.12.12

212 m²

7 pièce(s)

4
chambres

2 sde

Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Nombre étages	2
Distance Commerces	0.1 km
Jardin	Oui
Année construction	1880
Vis-à-vis	Oui
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Amenagée
Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Chauffe eau
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Foyer ouvert

Nombre de caves	20
Type de Stationnement	Garage Simple
Date ERP	2023-10-09 22:14:45
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	2890 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard de 2100€ au 03/01/2022

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2100€ et 2890€ au 03/01/2022

Photos du bien



