



RESEAU NATIONAL 3G IMMO-CONSULTANT

**Agent commercial : EI - Jennifer CASSAIGNE**

Tél : 06 50 21 35 19

Mail : [jennifer.cassaigne@3gimmobilier.com](mailto:jennifer.cassaigne@3gimmobilier.com)

Site : <https://3gimmo.com/cassaigne>

**3G**  
**IMMO**

## Vente Maison à MINIAC-MORVAN (35540) - Réf. : 201892

*Charmante Maison en Pierre Exposée Sud de 100 m<sup>2</sup>*



EI - Jennifer CASSAIGNE  
Agent Commercial  
Tél : 06.50.21.35.19  
Mail : [jennifer.cassaigne@3gimmobilier.com](mailto:jennifer.cassaigne@3gimmobilier.com)  
Site Web : [3gimmobilier.com/cassaigne](https://3gimmobilier.com/cassaigne)



**Prix : 247 000 €**

**Surface : 100,00 m<sup>2</sup>**

**Surface du terrain : 587,00 m<sup>2</sup>**

**Nombre de pièces : 4**

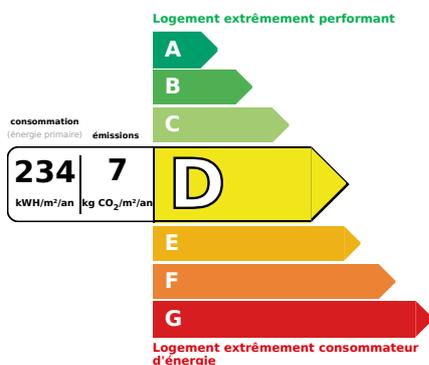
**Nombre de chambres : 3**

**Exposition : Sud ; Ouest**

**Chauffage : Bois ; Electrique**

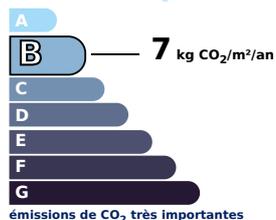
**Huisseries : PVC**

### Performance énergétique



\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



### Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

entre **1420 €** et **1960 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2023 (abonnements compris)

EN EXCLUSIVITÉ - COUP DE CŒUR ASSURÉ - MAISON EN PIERRE CHARMANTE ET ATYPIQUE DE 100 M<sup>2</sup> !

Localisation idéale à 1,5 km de l'accès 4 voies Saint-Malo/Rennes et à 2,5 km du centre-bourg de ses commerces, écoles et commodités, venez découvrir cette charmante maison en pierre, pleine de caractère et décorée avec goût. Elle vous séduira par son ambiance chaleureuse et atypique.

Au rez-de-chaussée, vous serez accueilli par une belle pièce de vie lumineuse et cosy exposée sud/ouest équipée d'un insert à bois pour des moments conviviaux en famille ou entre amis. La cuisine semi-séparée, aménagée et équipée, vous offrira tout le confort nécessaire avec une mezzanine pratique pour le stockage. Vous trouverez également une salle de bains ainsi qu' un WC séparé.

À l'étage, un palier distribue 2 chambres, dont une avec un dressing privatif, idéal pour vos rangements.

Au 2ème étage, une grande chambre vous attend, offrant un bel espace pour vous détendre.

Le tout est complété par une petite dépendance à usage de stockage et un chalet de jardin.

Cette maison est située sur un terrain exposé plein sud de 587 m<sup>2</sup> offrant un cadre agréable pour vos moments de détente en extérieur.

\* Honoraires de 2.92 % TTC inclus à la charge de l'acquéreur (240 000 € hors honoraires)

Votre agent commercial 3G IMMO sur place El - Jennifer CASSAIGNE inscrite au RSAC de SAINT MALO n° 843 735 465

\* Cette mention signifie que les frais d'agence sont inclus dans le montant d'un bien immobilier. Prix net, hors frais notariés, d'enregistrement et de publicité foncière. Document non contractuel.

## PHOTOS DU BIEN



