



## Bien proposé à 499 000 €

Honoraires agence TTC : 12 000 €

Prix hors honoraires d'agence : 487 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

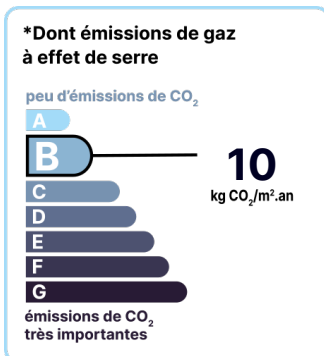
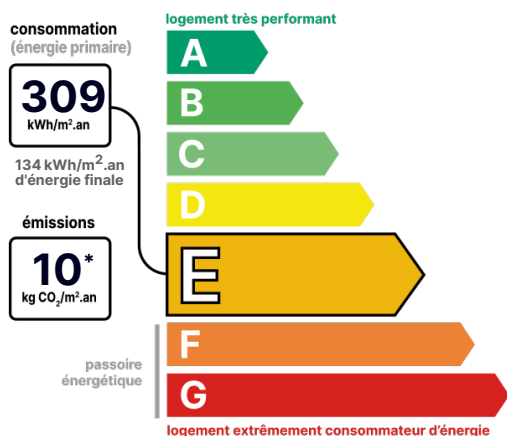
**Situation exceptionnelle pour cette maison d'architecte de 180 m<sup>2</sup> édifée sur parcelle de 631 m<sup>2</sup> avec vue imprenable sur la ville.**

Situation exceptionnelle pour cette maison d'architecte de 180 m<sup>2</sup> édifée sur parcelle de 631 m<sup>2</sup> avec vue imprenable sur la ville. Située entre le Pentagone et les Oudairies, à proximité immédiate du centre ville, des établissements scolaires, du CHD, des transports... ses volumes ne laissent pas indifférent, tout comme la qualité de construction. La pièce de vie et la cuisine (récente) bénéficient d'une excellente luminosité grâce à la belle surface vitrée et à l'exposition. Côté nuit, les 3 chambres, très spacieuses (18, 20 et 29 m<sup>2</sup>), sont équipées de sanitaires. Plusieurs pièces viennent compléter tout cela : lingerie, cellier, buanderie. Possibilité d'aménager 44 m<sup>2</sup> habitables supplémentaires (pièce brute en rez-de-jardin avec ouverture, à utiliser à sa guise). Très beau garage de 62 m<sup>2</sup> avec porte motorisée. A l'extérieur, grande terrasse dominante, jardin à aménager, stationnement. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
19/12/2023

## CONTACT



Agence de La Roche Ouest  
Patrice POISSONNET  
06 30 00 75 87  
patrice.poissonnet@123webimmo.com

Référence : 50657\_85\_136

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1985
Surface habitable :	181m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SO

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

## SURFACES

Hall/Entrée :	14m <sup>2</sup>
Cuisine :	14m <sup>2</sup>
Séjour/Salon :	50m <sup>2</sup>
Cellier :	5m <sup>2</sup>
Dégagement :	3m <sup>2</sup>
chambre 1 :	14m <sup>2</sup>
salle d'eau chambre 1 :	4m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	20m <sup>2</sup>
sanitaires (salle d'eau / wc) chambre 2 :	8m <sup>2</sup>
wc rez-de-chaussée :	2m <sup>2</sup>
Dégagement Rez de jardin :	15m <sup>2</sup>
wc rez-de-jardin :	3m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	14m <sup>2</sup>
Salle de douche :	4m <sup>2</sup>
Buanderie :	5m <sup>2</sup>
cellier rez de jardin :	6m <sup>2</sup>
wc chambre 2 :	1m <sup>2</sup>
Pièce aménageable :	36m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	630m <sup>2</sup>
Clôture :	Partielle
Type de clôture :	Mixte

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



Garage : **62m<sup>2</sup>**  
cave : **8m<sup>2</sup>**

## **TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ**

Taxe foncière : **2 019 €**

## **CONTACT**

---



**Agence de La Roche Ouest**

**Patrice POISSONNET**

**06 30 00 75 87**

**[patrice.poissonnet@123webimmo.com](mailto:patrice.poissonnet@123webimmo.com)**