



## Bien proposé à 169 900 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

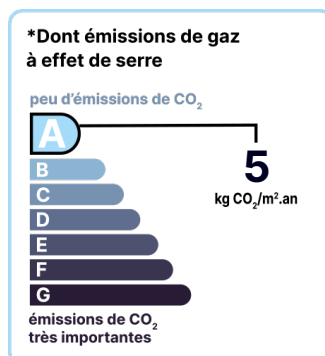
### DESCRIPTION

#### Maison de village T4 située à STE FLAIVE DES LOUPS

Vous recherchez une maison baignée de lumière avec un grand jardin ? Ne cherchez plus ! Je vous propose cette maison exposée plein sud, située à - de 2km des commodités sur la commune prisée de Sainte-Flaive des Loups, à 25 min des plages. Elle se compose de 2 chambres, une pièce de vie extrêmement lumineuse avec poêle à granulés et cuisine aménagée, une salle d'eau équipée d'une douche à l'italienne, un wc indépendant, un garage de 25 m<sup>2</sup> qui pourra, si vous le désirez, être aménagé de chambres supplémentaires et une dépendance pour y installer votre atelier ou autre. Le jardin d'environ 800 m<sup>2</sup> arboré et la terrasse d'une superficie d'environ 35 m<sup>2</sup> vous permettront de profiter d'un cadre verdoyant. Cette maison pourrait être votre coup de cœur grâce à son exposition plein sud qui garantit une luminosité optimale tout au long de la journée. Ne manquez pas cette opportunité de devenir propriétaire de cette maison à la fois en campagne et proche du bourg. Contactez-moi dès aujourd'hui pour organiser une visite ! Votre future maison vous attend, n'attendez plus pour la découvrir ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

### DIAGNOSTICS

#### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



### CONTACT



Agence de La Roche Ouest  
Karine DELAFOSSE  
06 60 21 26 42  
karine.delafosse@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 339 072 241

consommation  
(énergie primaire)

**192**  
kWh/m<sup>2</sup>.an

146 kWh/m<sup>2</sup>.an  
d'énergie finale

émissions

**5\***  
kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

passoire  
énergétique

logement très performant

**A**

**B**

**C**

**D**

**E**

**F**

**G**

logement extrêmement consommateur d'énergie

Date de réalisation du DPE :  
22/05/2024

Référence : 50662\_85\_293

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	<b>Oui</b>
Année de construction :	<b>1965</b>
Année de rénovation :	<b>2017</b>
Surface habitable :	<b>62m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>3</b>
Exposition :	<b>S</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage : **Individuel**

Aucune climatisation

## SURFACES

Pièce de vie :	<b>33m<sup>2</sup></b>
Chambre :	<b>10m<sup>2</sup></b>
Chambre :	<b>10m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau :	<b>8m<sup>2</sup></b>
wc :	<b>2m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>25m<sup>2</sup></b>
Dépendance :	<b>6m<sup>2</sup></b>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : **256 €**

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>840m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Partielle</b>
Type de clôture :	<b>Grillage</b>

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking : **Oui**

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence de La Roche Ouest  
**Karine DELAFOSSE**  
**06 60 21 26 42**  
[karine.delafosse@123webimmo.com](mailto:karine.delafosse@123webimmo.com)  
**Agent Commercial EI**  
**RSAC : 339 072 241**