



## Bien proposé à 228 700 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

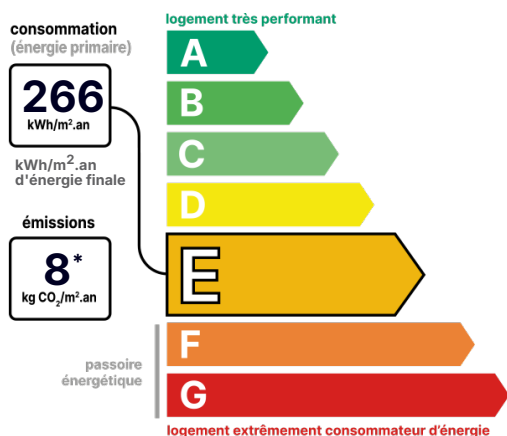
**Maison de 117 m<sup>2</sup> env. T4 sur sous-sol avec STUDIO et terrain de 1332 m<sup>2</sup>**

EN EXCLUSIVITE, venez découvrir cette charmante maison et son studio (idéal pour de la location ou pour un proche) située dans un quartier calme en campagne à 3 min de la voie rapide et de l'autoroute, au sud de La Roche Sur Yon proche du centre bourg et ses commodités et à 25 min des plages de Longeville Sur Mer / La Tranche Sur Mer. Elle est composée au rez-de-chaussée : d'un grand séjour lumineux, une cuisine aménagée, une arrière-cuisine ou bureau pouvant être aménagée en 3ème chambre, 2 chambres, une salle d'eau, un wc indépendant. Au sous-sol : un appartement/studio d'environ 27 m<sup>2</sup> composé d'une cuisine, une chambre, une salle d'eau avec wc, le tout avec sortie extérieure indépendante. Vous y trouverez également un vaste garage de 36 m<sup>2</sup> + une pièce de 22 m<sup>2</sup> et une buanderie. Le tout sur un terrain de 1332 m<sup>2</sup>. le jardin en pelouse est arboré et les allées sont en enrobés. Habitable de suite, quelques travaux sont à prévoir mais les ouvertures sont en double vitrage, et l'assainissement est collectif au tout à l'égout. N'hésitez plus, contactez-moi dès aujourd'hui pour une visite et tout renseignement. A bientôt. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

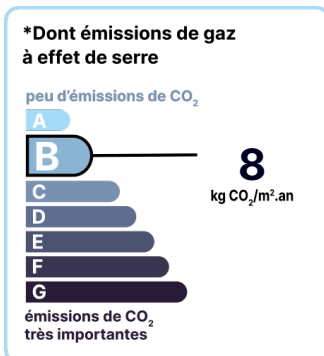
### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



## CONTACT



Agence de La Roche Ouest  
Karine DELAFOSSE  
06 60 21 26 42  
karine.delafosse@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 2017AC00105



Date de réalisation du DPE :  
02/02/2022

Référence : 52408\_85\_293

## DÉTAILS INTÉRIEUR

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Double vitrage :        | Oui               |
| Année de construction : | 1986              |
| Surface habitable :     | 117m <sup>2</sup> |
| Nombre de pièces :      | 4                 |
| Vie de plain-pied :     | Oui               |
| Exposition :            | SO                |

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Surface du terrain : | 1332m <sup>2</sup> |
| Clôture :            | Aucune             |

## PARKING / GARAGE

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

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Type de chauffage : | Individuel |
|---------------------|------------|

Aucune climatisation

## SURFACES

|   |                  |
|---|------------------|
| Entrée :                                    | 4m <sup>2</sup>  |
| Séjour/salon :                              | 27m <sup>2</sup> |
| Cuisine aménagée :                          | 15m <sup>2</sup> |
| Arrière-cuisine ou 3ème chambre ou bureau : | 10m <sup>2</sup> |
| Dégagement/couloir :                        | 5m <sup>2</sup>  |
| Salle d'eau :                               | 6m <sup>2</sup>  |
| Chambre 1ère à D :                          | 11m <sup>2</sup> |
| Chambre 2ème à D :                          | 11m <sup>2</sup> |
| wc :  | 2m <sup>2</sup>  |
| Sous-sol : studio (cuisine) :               | 11m <sup>2</sup> |
| Sous-sol Studio (Chambre) :                 | 11m <sup>2</sup> |
| Sous-sol : Studio (degagement) :            | 1m <sup>2</sup>  |
| Sous-sol : Studio (Salle d'eau avec wc) :   | 3m <sup>2</sup>  |
| Sous-sol : Buanderie :                      | 13m <sup>2</sup> |
| Sous-sol : Pièce en face :                  | 22m <sup>2</sup> |
| Sous-sol : Garage :                         | 36m <sup>2</sup> |

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**637 €**

## CONTACT

---



**Agence de La Roche Ouest**

**Karine DELAFOSSE**

**06 60 21 26 42**

**karine.delafosse@123webimmo.com**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 2017AC00105**