



## Bien vendu à 130 850 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

#### Grange à rénover libre et T2 bis avec locataire en place

IDEAL BRICOLEUR, INVESTISSEUR, BESOIN DE STOCKAGE ? Je vous propose une grange à rénover ou pas (libre de tout occupant) d'une superficie d'environ 130 m<sup>2</sup> sous une belle charpente en bois et sa toiture rénovée il y a moins de 20 ans, ainsi qu'un T2 bis d'environ 44 m<sup>2</sup> qui vous rapportera un loyer mensuel (sous bail avec locataire en place reconduit jusqu'en 2026) à rafraîchir, le tout à 1km des commodités, 20 km des plages, entre Les Sables d'Olonne et La Roche Sur Yon, au sud. La grange à réhabiliter se compose ainsi : une pièce d'environ 78 m<sup>2</sup> (6m x 13m) sur terre battue avec une salle d'eau et un wc séparé, la hauteur sous poutres est de 5m (vous permettant ainsi d'y créer un étage) elle dispose d'une fermeture par volet roulant électrique, une 2ème partie avec une pièce de 52 m<sup>2</sup> environ (4m x 13m) sur dalle béton (ancienne étable) avec porte coulissante pvc manuelle, ainsi qu'un parking ou cour pouvant être clôturé devant et un terrain non attenant d'environ 1172 m<sup>2</sup> situé principalement en zone naturelle où vous pourrez profiter d'un jardin verdoyant avec de nombreux arbres fruitiers ; vous pourrez également y installer votre potager. Le locatif est un T2 bis composé d'une pièce de vie avec coin cuisine, une chambre, un bureau (petite chambre - de 9m<sup>2</sup>), une salle d'eau avec espace lave-linge, un wc séparé, un garage, une cour avec terrasse et un parking gravillonné. La totalité des parcelles de cet ensemble immobilier est d'environ 1698 m<sup>2</sup>. Envie de visiter ? contactez-moi :-) < Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site georisques.gouv.fr >

État général : À rénover gros œuvre

### CONTACT



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

**DÉTAILS INTÉRIEUR**

Année de construction :	<b>1900</b>
Année de rénovation :	<b>2002</b>
Surface habitable :	<b>174m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>5</b>
Exposition :	<b>0</b>

**SURFACES**

séjour avec coin cuisine :	<b>17m<sup>2</sup></b>
Dégagement / Couloir :	<b>4m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>1m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau :	<b>4m<sup>2</sup></b>
Bureau (ou petite chambre) :	<b>8m<sup>2</sup></b>
Chambre :	<b>10m<sup>2</sup></b>
Grange partie centrale avec salle d'eau et wc :	<b>78m<sup>2</sup></b>
Grange partie à droite :	<b>52m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>18m<sup>2</sup></b>

**DÉTAILS EXTÉRIEUR**

Surface du terrain :	<b>1698m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Aucune</b>

**CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM**

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Aucune climatisation	

**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 : 2017AC00105**