



## Bien proposé à 239 600 €

Honoraires agence TTC : 9 600 €

Prix hors honoraires d'agence : 230 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

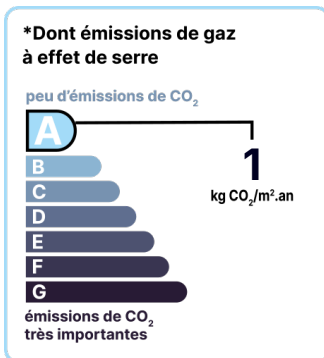
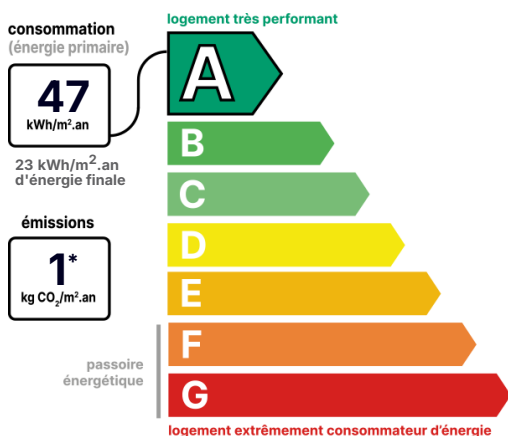
**Commune de La Roche sur Yon, côté ouest, en campagne, à 2 km de St André d'Ornay, maison T5 sur beau terrain, cadre boisé.**

Commune de La Roche sur Yon, côté ouest, en campagne, à 2 km de St André d'Ornay, maison T5 sur beau terrain, cadre boisé. Arrêt de bus à 100 mètres de la maison, direction place Napoléon. Maison vendue avec locataires en place (fin de bail 08/2027, loyer : 1 200 €/mois), rendement intéressant. Edifiée en ossature bois, en 2018, avec des matériaux écologiques (isolation fibre de bois), classée A en DPE, cette maison propose environ 114 m<sup>2</sup> habitables sur 2 niveaux. L'espace à vivre de 45 m<sup>2</sup> (y compris cuisine ouverte équipée et aménagée) donne accès à une terrasse au sud et offre une jolie vue sur le jardin. Toujours au rez-de-chaussée : grande chambre de 15 m<sup>2</sup> actuellement utilisée en salle de jeux (réseaux en attente pour salle d'eau), un wc séparé. A l'étage, le palier donne accès à 3 autres chambres dont une avec salle d'eau, à un wc séparé et à une salle de bains. A l'extérieur, belle parcelle de plus de 1 300 m<sup>2</sup>, très champêtre, atelier de 8 m<sup>2</sup> et préau pour véhicule. Climatisation réversible, poêle à bois, pour un excellent confort, été comme hiver. Travaux de rafraîchissement à prévoir (peintures, démoussage toiture / façade, quelques aménagements extérieurs...). 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 :  
03/01/2024

## CONTACT



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

Référence : 47858\_85\_136

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction :	2018
Surface habitable :	114m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Exposition :	SO

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

## SURFACES

Séjour/Salon :	36m <sup>2</sup>
Cuisine :	7m <sup>2</sup>
Cellier :	4m <sup>2</sup>
chambre 1 :	16m <sup>2</sup>
Dégagement :	3m <sup>2</sup>
Dégagement :	5m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	10m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	11m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	14m <sup>2</sup>
Salle de douche :	2m <sup>2</sup>
Salle de bain :	4m <sup>2</sup>
WC :	2m <sup>2</sup>
WC 2 :	2m <sup>2</sup>
Atelier :	8m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 409 €
-----------------	---------

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1315m <sup>2</sup>
Clôture :	Partielle
Type de clôture :	Grillage

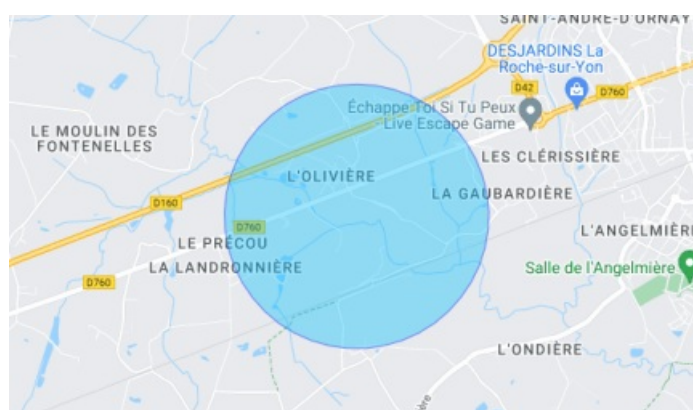
## PARKING / GARAGE

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

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Poêle

## LOCALISATION



## CONTACT



**Agence de La Roche Ouest**

**Patrice POISSONNET**

**06 30 00 75 87**

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