



### Bien vendu à 149 900 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

## DESCRIPTION

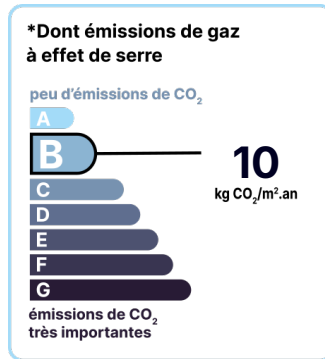
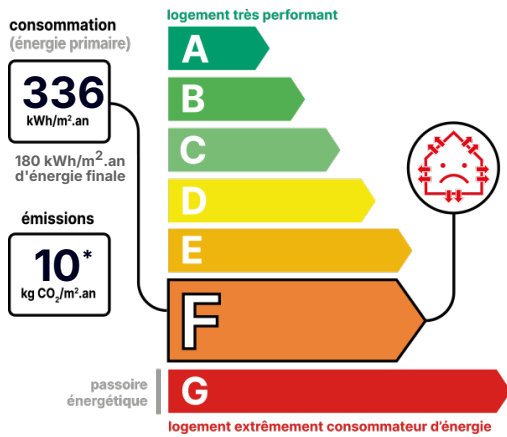
### Maison de ville T4 proche commodités - Alternative à un appartement !

**EXCLUSIVITE :** Charmante Maison de Ville T4 Partiellement Rénovée à Nesmy, sans terrain ; alternative Idéale à l'appartement sans les contraintes de la copropriété ! Vous recherchez un appartement ? Je vous propose de venir découvrir cette maison idéalement située à proximité des commodités, au coeur d'un petit quartier tranquille, à seulement 10 minutes de La Roche Sur Yon et à 25 minutes des plages. Vous trouverez au rez-de-Chaussée : une pièce de vie composée d'un salon chaleureux avec poêle à bois, parfait pour des soirées conviviales, et d'un séjour spacieux avec cuisine ouverte à aménager selon vos goûts, une salle d'eau avec douche à l'italienne et double vasque, un WC indépendant et une pièce polyvalente pouvant être aménagée en chambre supplémentaire ou en terrasse couverte. A l'étage : 2 grandes chambres de 14 m<sup>2</sup> et 23 m<sup>2</sup> offrant de vastes espaces pour la famille, et plusieurs possibilités d'aménagement pour y créer une salle d'eau et un dressing par exemple. Vous disposerez également d'un grand garage de 38 m<sup>2</sup> à rénover, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement (atelier, stockage, etc.). Cette maison est idéale pour un premier achat ou autre et/ou un jeune couple avec enfant : Un espace confortable et personnalisable pour construire votre foyer, ou pour les investisseurs : Un bien avec un beau potentiel de pour une valorisation à long terme. Ne manquez pas cette opportunité d'acquérir cette maison au coeur de la commune de NESMY. Pour plus d'informations et pour organiser une visite, contactez-moi dès aujourd'hui ! 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)



Date de réalisation du DPE : 27/06/2024

## CONTACT



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

Référence : 50762\_85\_293

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1900
Surface habitable :	99m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	4
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SO

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

## SURFACES

Séjour :	21m <sup>2</sup>
Salle à manger :	18m <sup>2</sup>
Cuisine ouverte :	6m <sup>2</sup>
Buanderie :	3m <sup>2</sup>
Dégagement :	7m <sup>2</sup>
wc :	1m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	5m <sup>2</sup>
Palier :	1m <sup>2</sup>
Chambre (1ère à G) :	14m <sup>2</sup>
Chambre en face :	23m <sup>2</sup>
Pièce aménageable en chambre ou terrasse :	12m <sup>2</sup>
Garage à rénover :	38m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	468 €
-----------------	-------

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	144m <sup>2</sup>
Clôture :	Aucune

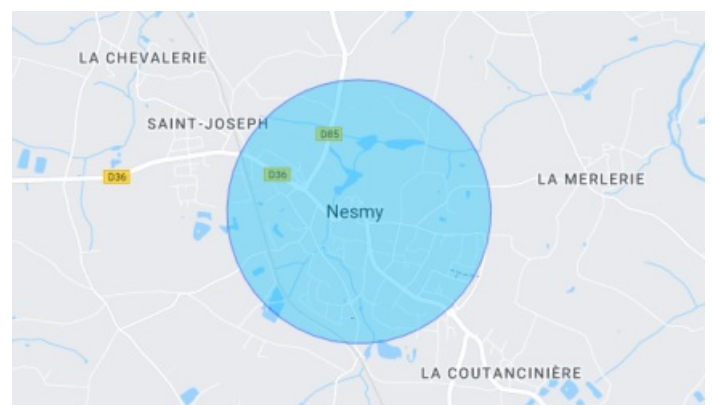
## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
Numéro de place extérieure :	1

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Poêle

## LOCALISATION



## CONTACT



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

