



## Bien vendu à 228 700 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

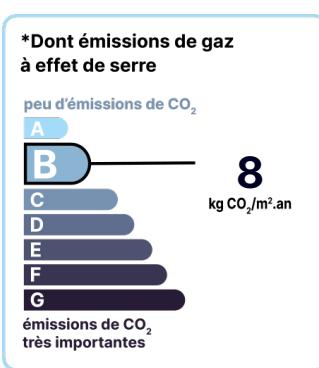
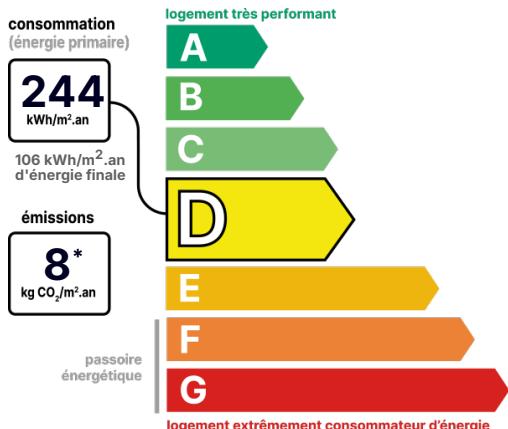
**Maison de 117 m<sup>2</sup> env. T4 sur sous-sol avec STUDIO et terrain de 1332 m<sup>2</sup>**

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. Habitabile 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.

**État général :** À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
06/02/2025

## CONTACT



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

Référence : 53681\_85\_293

## DÉTAILS INTÉRIEUR

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

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

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

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	<b>Oui</b>
--------------------------	------------

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

## SURFACES

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

## 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](mailto:karine.delafosse@123webimmo.com)  
Agent Commercial EI  
RSAC : 2017AC00105