



## Bien vendu à 228 700 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

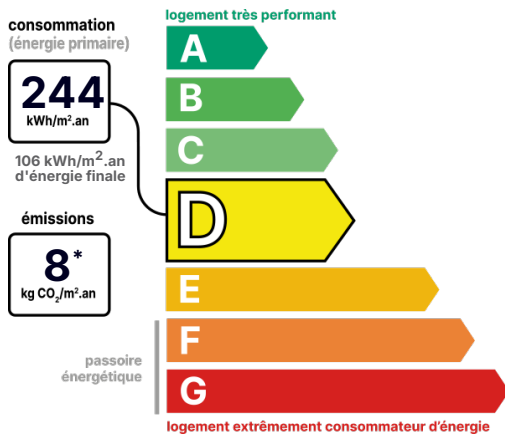
**Maison de 117 m<sup>2</sup> env. T4 sur sous-sol avec STUDIO et terrain de 1332 m<sup>2</sup>**

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. 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.

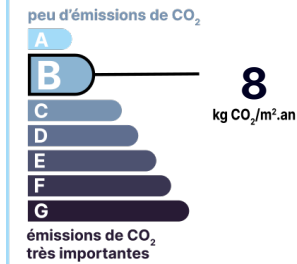
**État général :** À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



\*Dont émissions de gaz à effet de serre



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 EI  
RSAC : 2017AC00105

Référence : 53681\_85\_293

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1986
Surface habitable :	117m²
Nombre de pièces :	4
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1332m²
Clôture :	Aucune

## PARKING / GARAGE

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

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

Aucune climatisation

## SURFACES

Entrée :	4m²
Séjour/salon :	27m²
Cuisine aménagée :	15m²
Arrière-cuisine ou 3ème chambre ou bureau :	10m²
Dégagement/couloir :	5m²
Salle d'eau :	6m²
Chambre 1ère à D :	11m²
Chambre 2ème à D :	11m²
wc :	2m²
Sous-sol : studio (cuisine) :	11m²
Sous-sol Studio (Chambre) :	11m²
Sous-sol : Studio (degagement) :	1m²
Sous-sol : Studio (Salle d'eau avec wc) :	3m²
Sous-sol : Buanderie :	13m²
Sous-sol : Pièce en face :	22m²
Sous-sol : Garage :	36m²

## 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**