



### Bien vendu à 289 500 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

## DESCRIPTION

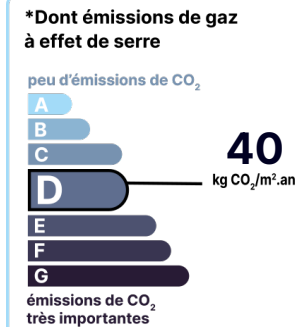
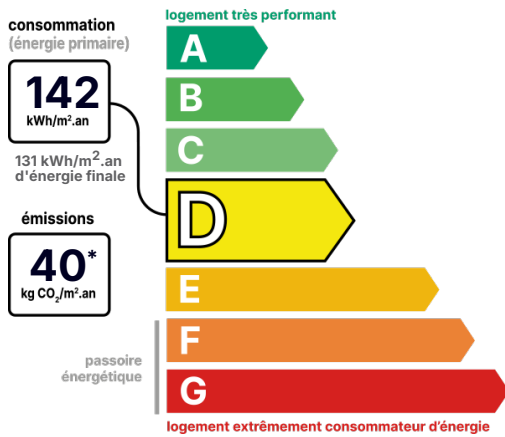
**Très belle maison Vendéenne de 120 m<sup>2</sup> environ sur parcelle de plus de 2700 m<sup>2</sup>**

Vous recherchez de l'espace, de la luminosité, un grand terrain arboré, et le charme d'une maison Vendéenne entièrement rénovée ? Ne cherchez plus ! Je vous propose cette très belle maison de construction traditionnelle de 120 m<sup>2</sup> environ, composée au rez-de-chaussée : d'une pièce de vie de + de 67 m<sup>2</sup> climatisée, avec salon, séjour baigné de lumière et exposé sud-ouest et cuisine aménagée équipée, une grande entrée et un wc. Au demi-étage : 3 chambres avec placards dont une avec dressing, une grande salle d'eau avec douche à l'italienne, un wc indépendant. Au demi sous-sol : une grande buanderie, un garage de 31 m<sup>2</sup> avec espace atelier et porte automatique. Le magnifique jardin dispose d'un vaste espace en pelouse compacte, un grand potager et un poulailler donnant sur la campagne, ainsi qu'un terrain de pétanque, un abri de jardin et quelques espaces paysagés et quelques arbres fruitiers : noyers, mirabelliers, olivier, noisetiers. Depuis le séjour très lumineux vous accéderez à une terrasse sur dalles en pierre, et une deuxième terrasse qui pourra accueillir votre jacuzzi ou autre. Toutes les ouvertures sont en double vitrage, toiture de 2012, isolation Idv projetée en 2012, charpente traditionnelle + fermettes, isolation sous-sol 2021, allée et parking en enrobés 2021, store banne électrique sur la terrasse, chauffage : climatisation réversible au rdc ainsi que chauffage central fuel dans toute la maison. Maison parfaitement bien entretenue et DPE D. Envie de découvrir cette belle propriété ? Contactez-moi dès aujourd'hui pour une visite. VISITE A DISTANCE POSSIBLE. A bientôt. 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 :  
20/09/2024

## CONTACT



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

Référence : 55378\_85\_293

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1980
Année de rénovation :	2012
Surface habitable :	120m²
Nombre de pièces :	5
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	2782m²
Clôture :	Aucune
Type de clôture :	Mixte

## PARKING / GARAGE

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

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Pompe à chaleur
Boucle d'eau chaude :	Oui
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

## SURFACES

Entrée :	7m²
Salon :	24m²
Cuisine aménagée équipée :	14m²
Séjour / salle à manger :	30m²
WC :	1m²
WC :	2m²
Dégagement :	4m²
Salle d'eau :	6m²
Chambre en face :	10m²
Chambre à G :	9m²
Chambre au milieu :	13m²
1/2 sous-sol : Buanderie :	14m²
1/2 sous-sol : GARAGE et ATELIER :	31m²
Abri de jardin :	11m²
Terrasse :	17m²

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**750 €**

## 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**