



## Bien proposé à 796 600 €

Honoraires agence TTC : 21 600 €

Prix hors honoraires d'agence : 775 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

#### Ensemble immobilier 239 m<sup>2</sup> dont un T3 de 75m<sup>2</sup>

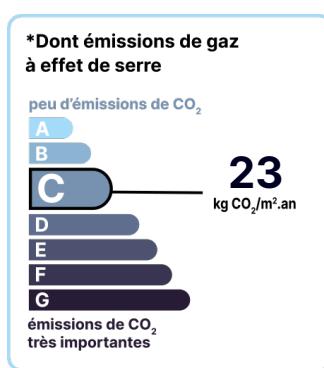
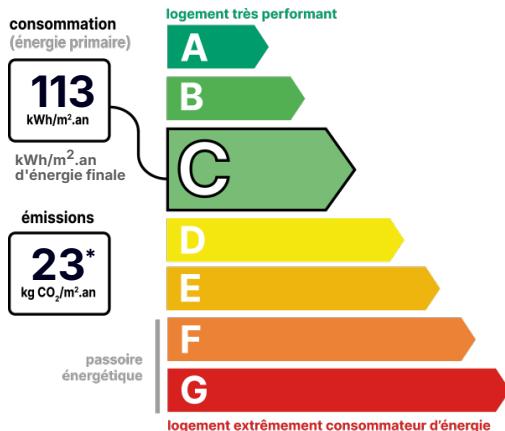
NIEUL-SUR-MER – MAISON ATYPIQUE 239 M<sup>2</sup> – 7 CHAMBRES + T3 ATTENANT – GARAGE – JARDIN – PROCHE LA ROCHELLE Seulement à l'agence. À quelques minutes de La Rochelle, nichée dans un secteur résidentiel calme et recherché, venez découvrir cette maison familiale atypique de 239 m<sup>2</sup>, rénovée avec soin, offrant de beaux volumes, des prestations actuelles et de nombreuses possibilités selon vos projets de vie. La partie principale se compose d'une belle pièce de vie lumineuse avec salle à manger-cuisine (cellier attenant), d'une suite parentale avec salle d'eau et WC, d'un bureau, d'un salon cocooning. À l'étage, vous profiterez de quatre chambres spacieuses, dont une suite parentale avec dressing et salle d'eau, et une belle salle de bain. Idéal pour accueillir confortablement famille et amis. Attenant et communicant à la maison, un espace T3 de 75 m<sup>2</sup> (inclus dans la surface totale) offre une indépendance appréciable avec son accès et stationnement pouvant facilement être séparés. Il se compose au rez-de-chaussée d'une entrée, et à l'étage, une agréable pièce de vie de 31 m<sup>2</sup>, deux chambres et une salle d'eau. Parfait pour un adolescent souhaitant son espace, pour accueillir famille/amis, ou pour développer un projet de chambres d'hôtes ou de location saisonnière. Un garage de 21 m<sup>2</sup> complète ce bien, ainsi qu'un jardin pouvant être aménagé, offrant la possibilité d'installer une piscine afin de parfaire votre cadre de vie. 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 : Non soumis au DPE

## CONTACT



Agence de La Rochelle  
Jean DOUCET  
06 32 16 92 05  
larochelle@123webimmo.com

Référence : 55952\_17\_174

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction :	<b>1980</b>
Année de rénovation :	<b>2022</b>
Surface habitable :	<b>239m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>11</b>
Vie de plain-pied :	<b>Oui</b>
Exposition :	<b>O</b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>640m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Aucune</b>

## PARKING / GARAGE

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

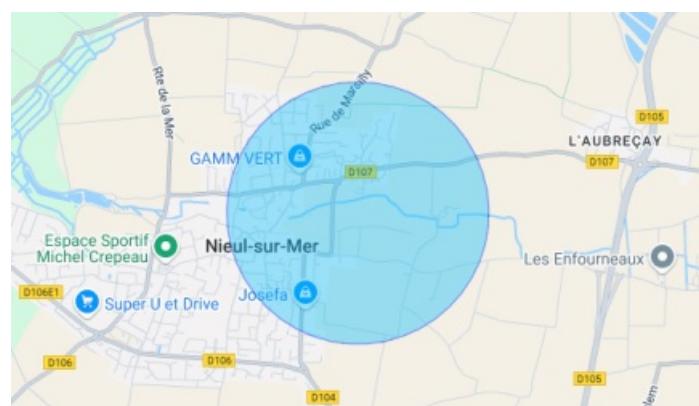
## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Mode de Production :	<b>Chaudière</b>
Boucle d'eau chaude :	<b>Oui</b>
Energie principale :	<b>Gaz naturel</b>
Emetteurs principaux :	<b>Radiateur à eau</b>
Aucune climatisation	

## SURFACES

Salle à manger/cuisine :	<b>47m<sup>2</sup></b>
salon :	<b>25m<sup>2</sup></b>
Chambre + salle d'eau + wc :	<b>12m<sup>2</sup></b>
bureau :	<b>8m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Chambre 4 :	<b>10m<sup>2</sup></b>
Chambre parentale avec salle d'eau et dressing :	<b>14m<sup>2</sup></b>
salle de bain :	<b>8m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Appartement T3 avec 2 chambres et salle d'eau :	<b>75m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



## CONTACT

---



**Agence de La Rochelle**  
**Jean DOUCET**  
**06 32 16 92 05**  
**[lарochelle@123webimmo.com](mailto:lарochelle@123webimmo.com)**