



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

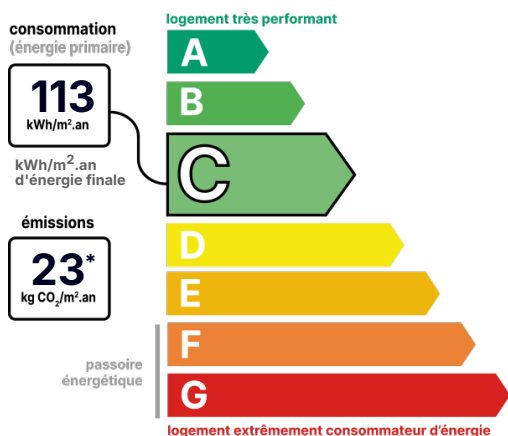
Ensemble immobilier 239 m² dont un T3 de 75m²

NIEUL-SUR-MER – MAISON FAMILIALE 239 M² – 7 CHAMBRES – T3 INDÉPENDANT – GARAGE – JARDIN À quelques minutes de La Rochelle, dans un environnement résidentiel calme de Nieul-sur-Mer, cette maison de 239 m² propose une organisation originale et de nombreuses possibilités d'usage. Rénovée, elle offre aujourd'hui de beaux volumes et une distribution pensée pour une vie de famille confortable, tout en intégrant un espace indépendant pouvant répondre à différents projets. La maison principale s'articule autour d'une pièce de vie lumineuse avec salle à manger et cuisine ouverte, prolongée par un cellier. Le rez-de-chaussée accueille également une suite parentale avec salle d'eau et WC, un bureau et un salon plus intimiste. À l'étage, quatre chambres composent l'espace nuit, dont une seconde suite parentale avec dressing et salle d'eau. Une salle de bain complète cet étage. Attenant à la maison et communiquant avec celle-ci, un T3 d'environ 75 m², inclus dans la surface totale, peut facilement fonctionner de manière autonome. Il comprend une entrée au rez-de-chaussée et, à l'étage, une pièce de vie d'environ 31 m², deux chambres et une salle d'eau. Grâce à son accès et à son stationnement distincts, cet espace peut être séparé de la maison principale, ce qui ouvre différentes perspectives : logement pour un proche, espace pour un adolescent, activité de chambres d'hôtes ou projet locatif indépendant. Un garage de 21 m² complète l'ensemble. Le jardin, encore modulable, laisse la possibilité d'aménager différents espaces extérieurs, avec la possibilité d'y intégrer une piscine. Une maison aux volumes généreux, offrant à la fois une vraie capacité d'accueil et un potentiel d'usage évolutif. 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

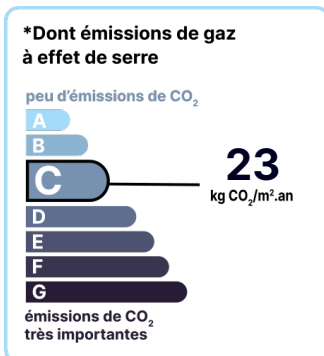
Diagnostic de performance énergétique (DPE)



CONTACT



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



Date de réalisation du DPE : Non soumis au DPE

Référence : 56003_17_174

DÉTAILS INTÉRIEUR

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

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	640m ²
Clôture :	Aucune

PARKING / GARAGE

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

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

SURFACES

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

LOCALISATION





Agence de La Rochelle

Jean DOUCET

06 32 16 92 05

larochelle@123webimmo.com