



## Bien proposé à 320 000 €

Honoraires agence TTC : 10 000 €

Prix hors honoraires d'agence : 310 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

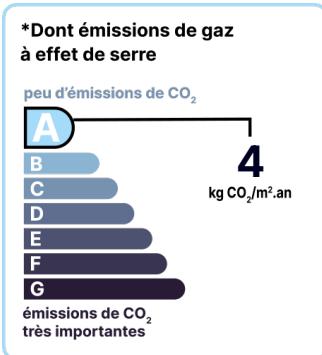
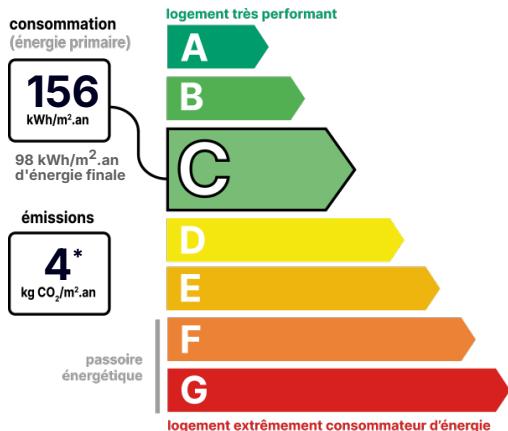
#### Aubigny, quartier calme, belle maison familiale T6 d'environ 160 m<sup>2</sup>

Vous recherchez une grande maison familiale à proximité de La Roche-Sur-Yon (bus à 400 m), et à proximité des commerces, écoles, collège ? Ne cherchez-plus et venez découvrir cette belle maison atypique située dans un quartier tranquille, bien exposée (plein sud) et avec un grand jardin arboré et un demi sous-sol. Elle se compose au rez-de-chaussée : d'une belle entrée, un wc indépendant, une cuisine semi-ouverte aménagée équipée, un grand séjour lumineux avec cheminée insert, un salon cocooning avec une mezzanine actuellement aménagée en dressing, une chambre. Au demi-étage vous trouverez 3 autres chambres ainsi qu'une grande salle de bain avec baignoire et douche. Au sous-sol, vous profiterez d'un espace buanderie, une pièce (débarras), un local vélos, une cave, un coin atelier et un grand garage pouvant accueillir 2 voitures (selon la taille). A l'extérieur vous pourrez vous détendre sur la grande terrasse exposée plein sud sans vis-à-vis, découvrir le jardin bien arboré et partiellement clos, ainsi qu'un autre garage pour loger votre camping-car ou autre. Pour votre confort : chauffage par pompe à chaleur (air/eau), cheminée insert, ouvertures aluminium double-vitrage. N'hésitez-plus, contactez-moi dès aujourd'hui pour tout renseignement et organiser une visite. 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 : À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
08/11/2022

Référence : 57280\_85\_293

## CONTACT



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

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1980
Année de rénovation :	2016
Surface habitable :	160m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	6
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	855m <sup>2</sup>
Clôture :	Partielle
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	

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Cheminée

## SURFACES

Entrée avec Placard :	5m <sup>2</sup>
Cuisine aménagée équipée :	12m <sup>2</sup>
Séjour avec cheminée insert :	34m <sup>2</sup>
Salon :	25m <sup>2</sup>
Mezzanine aménagée en dressing :	12m <sup>2</sup>
Chambre (rez-de-chaussée) :	14m <sup>2</sup>
wc 1 (rez-de-chaussée) :	2m <sup>2</sup>
Véranda :	11m <sup>2</sup>
Chambre (1ère à D) :	13m <sup>2</sup>
Chambre (2ème à D) avec placard intégré :	12m <sup>2</sup>

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



Chambre (à G) avec placard intégré :	<b>11m<sup>2</sup></b>
wc 2 (demi-étage) :	<b>1m<sup>2</sup></b>
Salle de bain avec douche et baignoire :	<b>8m<sup>2</sup></b>
Sous-sol : buanderie et système aspiration centralisée :	<b>8m<sup>2</sup></b>
Sous-sol : Pièce/débarras :	<b>10m<sup>2</sup></b>
Sous-sol : garage 2 voitures :	<b>28m<sup>2</sup></b>
sous-sol : cave :	<b>6m<sup>2</sup></b>
Sous-sol : coin atelier :	<b>4m<sup>2</sup></b>
Sous-sol : local vélo :	<b>5m<sup>2</sup></b>
Garage camping-car (non attenant) :	<b>20m<sup>2</sup></b>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : **950 €**

## 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**