



## Bien proposé à 279 900 €

Honoraires agence TTC : 9 900 €

Prix hors honoraires d'agence : 270 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

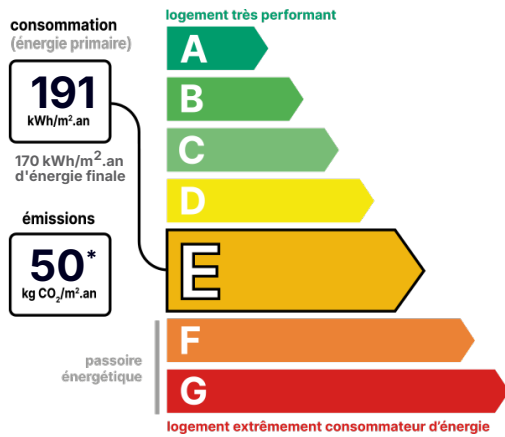
**A 1 minute des Flâneries, grande maison de 168 m<sup>2</sup> habitables, 125 m<sup>2</sup> de dépendances, beau terrain.**

A 1 minute des Flâneries, grande maison de 168 m<sup>2</sup> habitables, 125 m<sup>2</sup> de dépendances, beau terrain. Parfaitement entretenue, édifiée en 1976 sur un terrain d'environ 2 480 m<sup>2</sup>, cette maison offre une surface habitable et une configuration parfaitement adaptée à une grande famille par exemple. Les surfaces annexes sont également un vrai plus avec un bel atelier, une cave et surtout, un garage pour 3 voitures, de 80 m<sup>2</sup>. Petite dépendance non attenante permettant de stocker un véhicule et du matériel. Il faudra envisager la modification du système de chauffage qui explique le DPE pour cette maison par ailleurs bien isolée (combles, double-vitrage...). Consommations actuelles fioul + électricité = 2 100 € par an. Pour le reste, quelques travaux de modernisation pourront être envisagés même si la maison est complètement opérationnelle. Vous pourrez opter pour l'eau du puits ou du service d'eau pour alimenter la maison. Assainissement collectif. Superbe terrain avec possibilité de stationner de nombreux véhicules sur la parcelle. Petit plus : le terrain est entièrement constructible et divisible. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

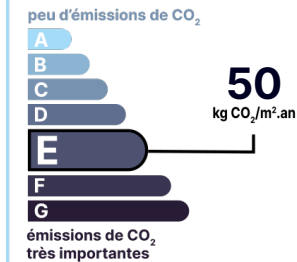
**État général :** À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



\*Dont émissions de gaz à effet de serre



Date de réalisation du DPE :  
24/11/2025

## CONTACT



Agence de La Roche Ouest  
Patrice POISSONNET  
06 30 00 75 87  
patrice.poissonnet@123webimmo.com

Référence : 57390\_85\_136

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1976
Surface habitable :	168m²
Nombre de pièces :	6
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SO

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

Aucune climatisation

## SURFACES

Hall/Entrée :	6m²
Dégagement :	9m²
Cuisine :	16m²
Séjour/Salon :	27m²
Salle de bain :	9m²
WC 1 :	2m²
Chambre 1 :	13m²
Chambre 2 :	12m²
Cuisine 2 :	16m²
Chambre 3 :	12m²
Chambre 4 :	27m²
Bureau :	6m²
WC :	1m²
chaufferie :	9m²

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	2480m²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
Numéro de place extérieure :	4

## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



Dégagement :	5m <sup>2</sup>
Atelier :	25m <sup>2</sup>
Garage 3 voiture attenant :	80m <sup>2</sup>
Dépendance non attenante :	20m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 552 €
-----------------	---------

## CONTACT



**Agence de La Roche Ouest**  
**Patrice POISSONNET**  
**06 30 00 75 87**  
**[patrice.poissonnet@123webimmo.com](mailto:patrice.poissonnet@123webimmo.com)**