



## Bien proposé à 383 000 €

Honoraires agence TTC : 13 000 €

Prix hors honoraires d'agence : 370 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

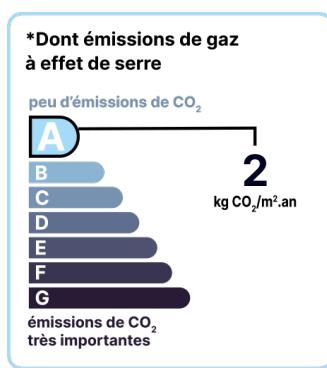
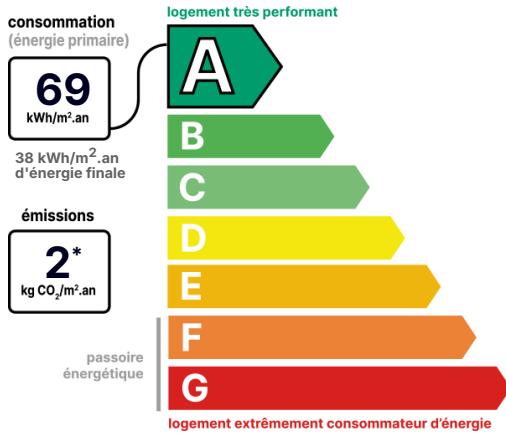
#### Maison T4 + studio sur 6500 m<sup>2</sup> aux portes de LA ROCHE SUR YON

EXCLUSIVITE ! Vous recherchez une maison spacieuse proche de LA ROCHE SUR YON, en campagne et avec un grand terrain ? Ne cherchez plus, et venez poser vos valises dans cette belle maison traditionnelle très bien isolée, située aux Clouzeaux à moins de 5 min des commerces de sud-avenue. Cette jolie maison de 2006 aux normes P.M.R., se compose d'une petite véranda, une vaste pièce de vie d'environ 57 m<sup>2</sup> comprenant un séjour/salon lumineux de près de 40 m<sup>2</sup> avec poêle à bois et accès direct à la très grande terrasse ainsi qu'une cuisine ouverte aménagée équipée d'environ 18 m<sup>2</sup>, vous trouverez ensuite une buanderie/cellier/local technique, un grand dégagement avec placard accédant aux chambres de près de 15 m<sup>2</sup> chacune et dont 2 avec placard et une disposant d'un accès privé à la grande salle d'eau avec douche à l'italienne et double vasque et un placard et enfin le grand wc indépendant avec lave-mains. Attenant à la maison, vous trouverez un préau fermé carrelé pouvant accueillir vos nombreux invités lors de vos réception ou recevoir vos véhicules en stationnement ou pourquoi pas en extension de l'habitation, ainsi qu'une annexe pouvant servir de studio puisqu'elle dispose d'une pièce aménagée avec évier et coin salon ainsi qu'une salle d'eau avec wc. Ensuite vous accéderez au garage avec porte automatique, ainsi qu'un grand grenier accessible par un escalier fixe. En extérieur, un parking gravillonné pourra accueillir vos véhicules, vous pourrez profiter du jardin paysagé et du kiosque. Vous y trouverez également un espace potager, un poulailler, et un vaste terrain en herbe de près de 5500 m<sup>2</sup> (pré) pouvant accueillir vos animaux par exemple. DPE A !!! Maison bénéficiant d'une très bonne isolation, chauffage par pompe à chaleur : plancher chauffant. Aspiration centralisée, ouvertures aluminium Envie de venir découvrir cette belle propriété ? n'hésitez-plus, contactez-moi dès aujourd'hui pour tout renseignement et organiser 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 :  
16/12/2025

## CONTACT



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

Référence : 57725\_85\_293

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	2006
Surface habitable :	142m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	NE

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

## SURFACES

Séjour/salon :	40m <sup>2</sup>
Cuisine aménagée :	18m <sup>2</sup>
Cellier/buanderie local technique :	13m <sup>2</sup>
Dégagement :	9m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	15m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	15m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	15m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	13m <sup>2</sup>
WC avec Lave-mains :	4m <sup>2</sup>
Garage avec porte automatique :	25m <sup>2</sup>
Pièce aménagée :	13m <sup>2</sup>
Dégagement attenant garage :	2m <sup>2</sup>
Pièce aménagée attenante garage :	13m <sup>2</sup>
Salle d'eau attenante garage :	4m <sup>2</sup>
Préau fermé / ou 2ème garage :	55m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	6547m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Grillage

## PARKING / GARAGE

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

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Poêle

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**910 €**

## 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**