



Bien proposé à 228 800 €

Honoraires agence TTC : 8 800 €

Prix hors honoraires d'agence : 220 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

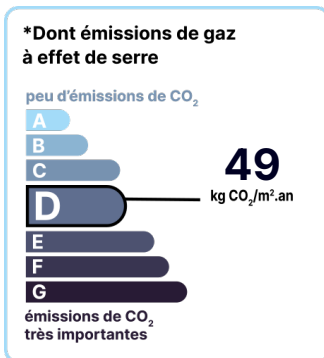
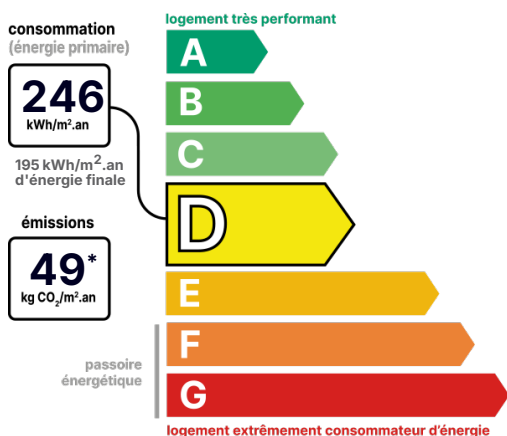
DESCRIPTION

Maison de ville T9 - A RENOVER - proche commerces

MAISON DE BOURG T9 sur parcelle d'environ 445 m², IDEAL INVESTISSEURS, MARCHANDS DE BIENS, OU SI VOUS ETES TRES BRICOLEUR ! gros travaux à prévoir pour cette belle demeure située au coeur du bourg de Nieul-Le-Dolent avec tous commerces accessibles à pied, venez découvrir cette grande maison de ville T9 à rénover entièrement, d'environ 195 m² avec jardin. Offrant de nombreuses possibilités d'aménagement (création de plusieurs appartements pour investissement locatif, habitation principale pour famille nombreuse + détachement d'un logement indépendant pouvant apporter un revenu locatif ou pour accueillir vos proches et amis. Cette belle bâtisse en pierres se compose au rez-de-chaussée : d'une entrée, un salon avec cheminée (hs), un séjour avec une belle hauteur sous plafond, un wc, une cuisine, 2 bureaux, une 2ème entrée indépendante, une salle d'eau avec wc, un 2ème salon, un 2ème séjour, une 2ème cuisine. A l'étage : une ancienne salle d'eau et 3 grandes chambres (14, 15 et une de 22 m² pouvant être divisée (ancien salon avec cheminée hs) avec belle hauteur sous plafonds . Vous trouverez également un grenier aménageable d'environ 50 m² sous rampants, 2 dépendances attenantes de 15 et 16 m², et un jardin clos sans vis-à-vis avec puits. Ancienne maisonnette d'une vingtaine de m² et ancien garage cadastrés. La plupart des ouvertures sont en double vitrage, assainissement collectif, chauffage central fuel et convecteurs électriques. Contactez-moi dès aujourd'hui pour découvrir ce bien rare avec un gros potentiel, et pour tout renseignement. A bientôt... Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 17/02/2026

CONTACT



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

Référence : 58217_85_293

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1900
Surface habitable :	195m ²
Nombre de pièces :	9
Exposition :	N

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	445m ²
Clôture :	Aucune

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

Maison principale ENTREE :	6m ²
Maison principale Séjour/salon à D :	19m ²
Ancien cabinet Pièce à G :	20m ²
Ancien cabinet Dégagement :	3m ²
Ancien cabinet WC :	2m ²
Ancien cabinet Cuisine :	12m ²
Ancien cabinet Entrée :	3m ²
Ancien cabinet Bureau :	6m ²
Ancien cabinet Pièce à D :	7m ²
Maison principale Dégagement (près escalier bois) :	3m ²
Maison principale WC + lavabo :	4m ²
Maison principale Pièce en face (moquette bleue) :	18m ²
Maison principale Pièce en enfilade :	16m ²
Maison principale Cuisine :	11m ²
Maison principale Salle d'eau :	6m ²
Maison principale Chambre (en face) :	15m ²

LOCALISATION



Maison principale Chambre 2 :	14m ²
Maison principale WC :	2m ²
Maison principale Chambre 3 (ancien salon) :	22m ²
Maison principale Dégagement/palier :	6m ²
Maison principale au fond : GRENIER :	50m ²
Maisonnette en ruine :	25m ²
Dépendance Pièce 1 / chaufferie / ballon ECS :	15m ²
Dépendance 2 : Pièce / cuve à fioul ici :	16m ²

CONTACT



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