Maison bourgeoise

17137 Nieul-sur-Mer

Référence : 58731_17_47

Bien proposé à 799 000 €

Honoraires agence TTC : 23 118 €

Prix hors honoraires d'agence : 775 883 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

DESCRIPTION

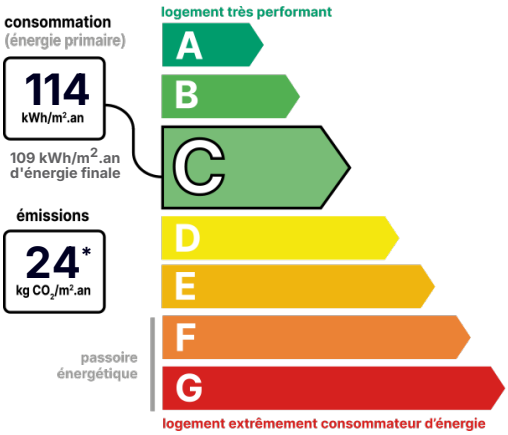
Maison 163 m² centre bourg

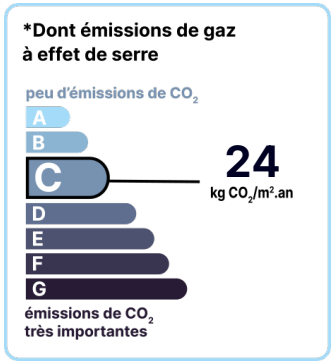
Nieul-sur-Mer – Centre bourg (RARE) Au cœur du bourg de Nieul-sur-Mer, cette maison en pierre séduit par son élégance naturelle et le charme préservé de l'ancien, harmonieusement associé à une rénovation complète réalisée en 2015 avec des matériaux nobles et durables. Dès l'entrée, le ton est donné : carreaux de ciment, boiseries, belles hauteurs sous plafond et parquets anciens composent une atmosphère chaleureuse et raffinée. La maison a été parfaitement entretenue au fil des années et se présente aujourd'hui dans un état irréprochable. Le rez-de-chaussée s'organise autour d'une belle entrée distribuant un salon confortable, une cuisine indépendante avec son espace salle à manger, ainsi qu'un cellier. L'escalier mène au premier niveau, dédié à l'espace nuit principal. On y trouve deux chambres séparées par une salle d'eau commune, pensée comme un espace partagé, avec deux vasques et une douche centrale. Ce niveau accueille également une véritable suite parentale avec sa salle d'eau privative et un grand dressing de 13 m², aménagé comme une pièce à part entière. Au second étage, sous les rampants, un bureau pouvant faire office de chambre et une salle de bain viennent compléter l'ensemble, offrant un espace calme et indépendant, idéal pour le télétravail ou l'accueil d'invités. Un grand garage de 36 m² constitue un atout rare en centre-bourg. À l'extérieur, le jardin clos, soigneusement aménagé, propose un agréable espace terrasse pavé, à l'abri des regards. Une maison de caractère, entretenue avec soin, à deux pas des commerces et de la vie de village. 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 : Non soumis au DPE

CONTACT

Agence d'Angers-Nord & Est
Sébastien LE LARGE
06 32 07 17 15
02 41 34 49 10
sebastien.lelarge@123webimmo.com

Référence : 58731_17_47

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	**Oui**
Année de rénovation :	**2015**
Surface habitable :	**163m²**
Nombre de pièces :	**7**
Vie de plain-pied :	**Oui**
Exposition :	**S**

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	**368m²**
Clôture :	**Aucune**

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

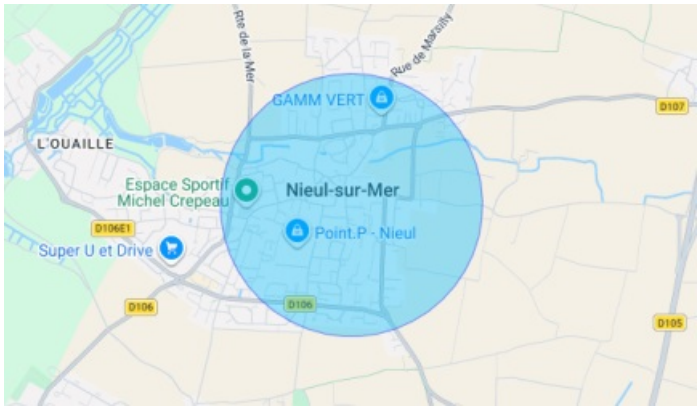
Type de chauffage :	**Individuel**
Mode de Production :	**Chaudière**
Boucle d'eau chaude :	**Oui**
Energie principale :	**Gaz naturel**
Emetteurs principaux :	**Radiateur à eau**

Aucune climatisation

SURFACES

Séjour/Salon :	**25m²**
Salle a manger :	**10m²**
Cuisine :	**16m²**
Chambre 1 :	**12m²**
Chambre 2 :	**16m²**
Chambre 3 :	**14m²**
Chambre 4 :	**11m²**
Chambre 5 :	**10m²**

LOCALISATION



TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	**2 339 €**

CONTACT

Agence d'Angers-Nord & Est
Sébastien LE LARGE
06 32 07 17 15
02 41 34 49 10
sebastien.lelarge@123webimmo.com