

Référence : 58887\_85\_293



## Bien proposé à 495 000 €

Honoraires agence TTC : 15 250 €

Prix hors honoraires d'agence : 479 750 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

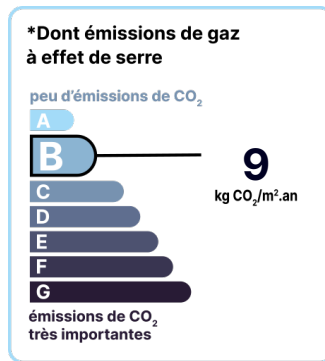
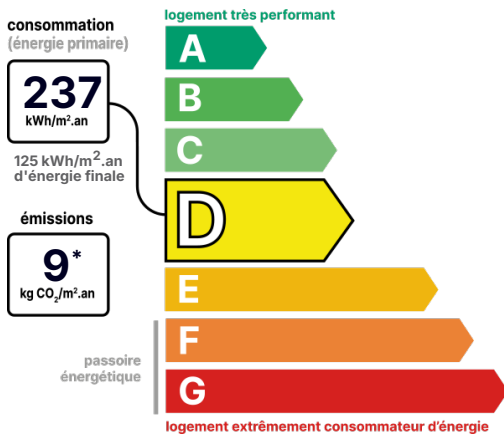
#### **BELLE PROPRIETE VENDEENNE T6 A 10 min DE LA ROCHE SUR YON, AVEC PISCINE ET GARAGES SUR PARC ARBORE.**

EXCLUSIVITE : A 10 min de La Roche Sur Yon, venez découvrir ce bien rare ; très belle propriété située dans un environnement verdoyant à Nesmy ; cette maison d'architecte de construction traditionnelle comprend 4 chambres (dont une parentale avec salle de bain au rez-de-chaussée), 2 garages, un carport et une piscine chauffée sur un parc arboré d'environ 3170 m<sup>2</sup>. Dès votre arrivée, vous serez charmé par une vaste entrée sur un plancher en marbre et l'escalier avec sa rampe en fer forgé. Vous découvrirez ensuite une spacieuse et lumineuse pièce de vie d'environ 55 m<sup>2</sup> comprenant un espace salle à manger et un espace salon avec sa cheminée foyer ouvert en pierre de Provence et accédant à la terrasse et la piscine 8X4 chauffée (PAC de 2024) et son local technique situé dans un abri de jardin en bois. Vous trouverez ensuite une cuisine aménagée équipée d'environ 17 m<sup>2</sup> et son arrière cuisine avec placards ainsi qu'un cellier/cave. Dans l'espace nuit du rez-de-chaussée se trouve une grande chambre d'environ 15 m<sup>2</sup> et une salle de bain avec baignoire et douche de près de 8 m<sup>2</sup>, et un wc avec lave-main. A l'étage, vous pourrez disposer de 3 autres chambres avec placards et avec une belle vue sur la campagne, une salle de bain, un wc séparé. En extérieur et accessible depuis la maison : un premier garage d'environ 39 m<sup>2</sup> avec espace buanderie, non attenant : un deuxième garage d'environ 30 m<sup>2</sup>, un carport sous préau, et un portail automatique en fer forgé. Vous pourrez profiter du jardin et sa grande terrasse dont une partie sous préau, d'une magnifique piscine chauffée avec son volet roulant automatique et du parc arboré avec quelques fruitiers, le tout à l'abri des regards. Ce petit coin de paradis se trouve à quelques minutes du centre de La Roche Sur Yon et 25 minutes des plages, et un arrêt de bus scolaire à 50 m de la maison. Assainissement neuf de 2026, les volets seront repeints avant la vente. 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 :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 15/04/2026

## CONTACT



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

Référence : 58887\_85\_293

## DÉTAILS INTÉRIEUR

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Double vitrage :        | Oui               |
| Année de construction : | 1988              |
| Surface habitable :     | 176m <sup>2</sup> |
| Nombre de pièces :      | 6                 |
| Vie de plain-pied :     | Oui               |
| Exposition :            | S                 |

## PARKING / GARAGE

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

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Chauffage secondaire :  | Bois     |
| Emetteurs secondaires : | Cheminée |

## SURFACES

|   |                     |
|---|---------------------|
| Hall d'entrée avec placard :                              | 10.63m <sup>2</sup> |
| wc avec espace lave-mains :                               | 3.48m <sup>2</sup>  |
| Cuisine aménagée équipée :                                | 17.66m <sup>2</sup> |
| Séjour / Salle à manger :                                 | 24.18m <sup>2</sup> |
| Salon avec cheminée en pierre de provence :               | 30.6m <sup>2</sup>  |
| Cellier / arrière-cuisine avec placards :                 | 7.15m <sup>2</sup>  |
| Cellier 2 / Cave :  | 5.54m <sup>2</sup>  |
| Dégagement avec placard :                                 | 2.78m <sup>2</sup>  |
| Salle de bain 1 (avec baignoire, double vasque, douche) : | 7.63m <sup>2</sup>  |
| Chambre 1 parentale avec grande armoire :                 | 14.99m <sup>2</sup> |
| Palier :  | 2.22m <sup>2</sup>  |
| Palier / dégagement avec placards :                       | 3.02m <sup>2</sup>  |

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Surface du terrain : | 3172m <sup>2</sup> |
| Clôture :            | Totale             |
| Type de clôture :    | Grillage           |
| Piscine :            | Oui                |
| Piscine chauffée :   | Oui                |
| Longueur piscine :   | 8                  |

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Type de chauffage :  | Individuel |
| Aucune climatisation |            |

## CHEMINÉE

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Foyer ouvert          |   |
| Nombre de cheminées : | 1 |

## LOCALISATION



|                                      |                           |
|--------------------------------------|---------------------------|
| wc :                                 | <b>1.3m<sup>2</sup></b>   |
| Dégagement :                         | <b>4.94m<sup>2</sup></b>  |
| Salle de bain :                      | <b>4.83m<sup>2</sup></b>  |
| Chambre 2 (en face) :                | <b>13.47m<sup>2</sup></b> |
| Chambre 3 (au milieu) avec placard : | <b>11.3m<sup>2</sup></b>  |
| Chambre 4 (à droite) avec placard :  | <b>10.16m<sup>2</sup></b> |
| Garage 1 avec espace buanderie :     | <b>39.41m<sup>2</sup></b> |
| Garage 2 (non attenant) :            | <b>30.11m<sup>2</sup></b> |
| Carport / préau :                    | <b>18m<sup>2</sup></b>    |
| Terrasse sous préau :                | <b>13m<sup>2</sup></b>    |
| Terrasse autres :                    | <b>40m<sup>2</sup></b>    |

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : **1 557 €**

## CONTACT

---



**Agence de La Roche Ouest**

**Karine DELAFOSSE**

**06 60 21 26 42**

**karine.delafosse@123webimmo.com**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 2017AC00105**