



## Bien proposé à 342 300 €

Honoraires agence TTC : 12 300 €

Prix hors honoraires d'agence : 330 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

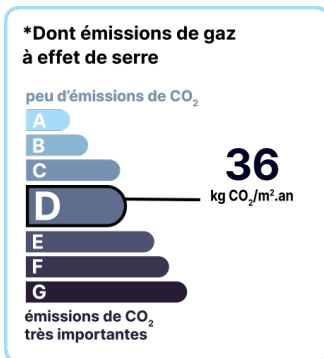
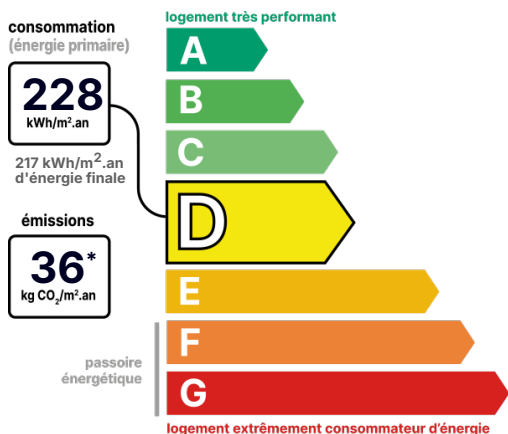
#### Grande maison 200m<sup>2</sup> proche centre et gare

Grande maison 200 m<sup>2</sup> proche du centre-ville et de la gare à pied, potentiel revenu locatif. Quartier Arago, en impasse et au calme, cet ensemble est composé d'une maison principale d'environ 150 m<sup>2</sup> habitables et d'une seconde habitation attenante d'environ 50 m<sup>2</sup>. Ces 2 habitations sont actuellement reliées entre elles pour former un seul et unique logement proposant de beaux espaces de vie, 4 chambres, 1 bureau, 3 pièces d'eau, 3 WC. En surfaces annexes : garage de 27 m<sup>2</sup> avec porte motorisée, sous-sol partiel carrelé, grand grenier plancher bois aménageable. Menuiseries récentes, toiture de 2006. Travaux de modernisation à prévoir. Joli jardin, pas de mitoyenneté, pas de flux devant la maison. Très beau potentiel pour ce bien immobilier rare sur le marché, idéalement situé, à 900 mètres de la gare. 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)



Date de réalisation du DPE :  
26/06/2025

## CONTACT



Agence de La Roche Ouest  
Annabelle CHAILLOU  
0674002253  
0674002253  
annabelle.chaillo@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 2023AC00228

Référence : 58893\_85\_374

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1973
Année de rénovation :	2006
Surface habitable :	202m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	7
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	NO

## 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

Hall/Entrée :	6m <sup>2</sup>
Cuisine :	11.5m <sup>2</sup>
Cellier :	5m <sup>2</sup>
Séjour :	46.2m <sup>2</sup>
Chambre :	11.5m <sup>2</sup>
Bureau :	8.7m <sup>2</sup>
WC :	1.5m <sup>2</sup>
Salle de bain :	6m <sup>2</sup>
Chambre à l'étage :	17.9m <sup>2</sup>
Salle d'eau / wc à l'étage :	5.9m <sup>2</sup>
2ème partie :	4.5m <sup>2</sup>
2ème partie :	20.3m <sup>2</sup>
2ème partie avec cheminée :	14.8m <sup>2</sup>
2ème partie :	15.4m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1350m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
Numéro de place extérieure :	2

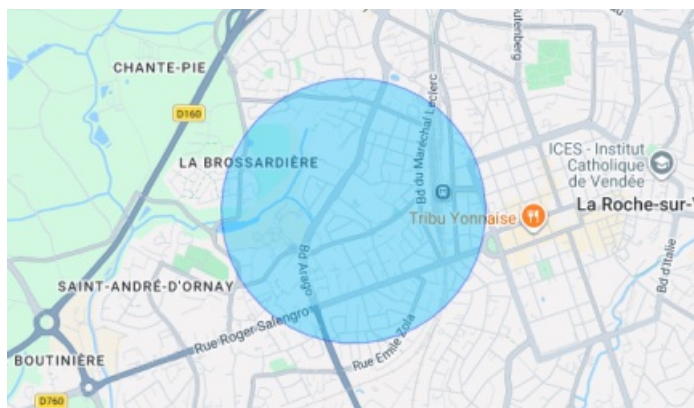
## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Poêle

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



2ème partie :	4.5m <sup>2</sup>
2ème partie :	1.6m <sup>2</sup>
Dressing :	4.9m <sup>2</sup>
couloir :	7.5m <sup>2</sup>
2ème partie :	7.2m <sup>2</sup>
Véranda :	10.8m <sup>2</sup>
Grenier :	35m <sup>2</sup>
Sous sol : Buanderie avec chaudière / pièces de rangement avec point d'eau :	36m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : 2 493 €

## CONTACT

---



Agence de La Roche Ouest

Annabelle CHAILLOU

0674002253

0674002253

[annabelle.chaillo@123webimmo.com](mailto:annabelle.chaillo@123webimmo.com)

Agent Commercial EI

RSAC : 2023AC00228