



## Bien proposé à 345 000 €

Honoraires agence TTC : 10 000 €

Prix hors honoraires d'agence : 335 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

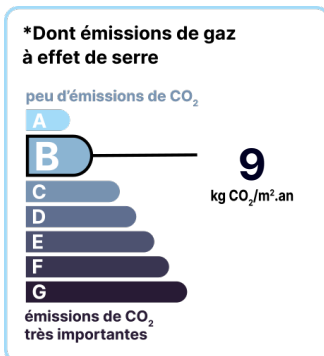
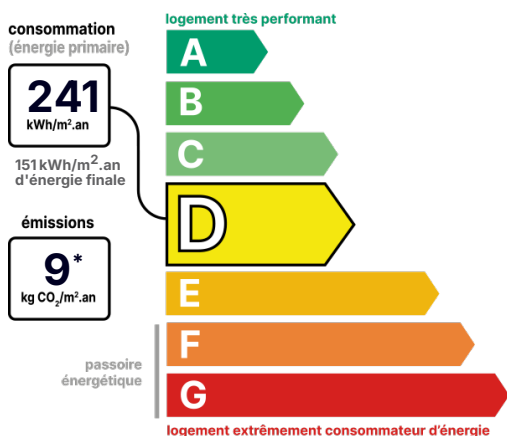
**Plein centre, jolie maison de ville de 1948 offrant 4 chambres + T1 bis indépendant (revenu locatif), 3 garages.**

Plein centre, tout à pied pour cette jolie maison de ville de 1948, offrant 4 chambres + T1 bis (rapport locatif), 3 garages. Vous cherchez un grand appartement dans le centre-ville ? Cette maison de ville pourrait peut-être vous convenir, très bien située, avec sa terrasse de 30 m<sup>2</sup> et ses 3 garages (sans aucune charge de copropriété évidemment). Le logement principal, de type 4 (3 chambres + bureau), propose une très belle partie vie, 50 m<sup>2</sup> environ, y compris cuisine donnant accès, par une grande baie à galandage, à une superbe terrasse de 30 m<sup>2</sup> sans vis-à-vis, bien orientée. La partie nuit offre 3 chambres. Salle d'eau et wc séparés à chaque niveau. Bureau. Appartement indépendant (accès direct rue sans passer par la maison) actuellement loué (510 € / mois charges comprises) avec chambre séparée (petit T2). Garage double (2 portes motorisées) accessible de la maison principale + 2ème garage simple complètement indépendant (actuellement loué 90 € / mois). Vous pourrez donc profiter d'un cadre de vie optimal, en centre-ville, et de revenus locatifs non négligeables (sans croiser les locataires), ou alors loger votre grande famille avec un potentiel de 5 chambres (en transformant par exemple l'appartement en suite parentale) + possibilité de mettre 3 véhicules à l'abri et/ou stockage. Grande cave. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr)

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 19/07/2023

## CONTACT



Agence de La Roche Ouest  
Patrice POISSONNET  
06 30 00 75 87  
patrice.poissonnet@123webimmo.com

Référence : 58972\_85\_136

## DÉTAIL INTÉRIEUR

Année de construction :	1948
Double vitrage :	Oui
Nombre de pièces :	T6
Surface habitable :	150m <sup>2</sup>
Exposition :	SO

## GARAGE / PARKING

Parking privatif : **Oui**

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage : **Individuel**  
Aucune climatisation

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire : **Bois**  
Emetteurs secondaires : **Cheminée**

## SURFACES

Hall/Entrée :	7m <sup>2</sup>
Lingerie :	4m <sup>2</sup>
Studio :	23m <sup>2</sup>
Séjour/Salon :	34m <sup>2</sup>
Cuisine :	15m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	12m <sup>2</sup>
chambre 1 :	9m <sup>2</sup>
Salle de douche :	4m <sup>2</sup>
WC :	1m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	12m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	11m <sup>2</sup>
Salle de douche :	3m <sup>2</sup>
WC :	1m <sup>2</sup>
paliers / dégagements 3 niveaux :	13m <sup>2</sup>
cave :	38m <sup>2</sup>
Garage 1 :	34m <sup>2</sup>
Garage 2 :	20m <sup>2</sup>
Terrasse :	30m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**1 875 €**

## CONTACT

---



**Agence de La Roche Ouest**

**Patrice POISSONNET**

**06 30 00 75 87**

**[patrice.poissonnet@123webimmo.com](mailto:patrice.poissonnet@123webimmo.com)**