



## Bien proposé à 399 000 €

Honoraires agence TTC : 14 000 €

Prix hors honoraires d'agence : 385 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

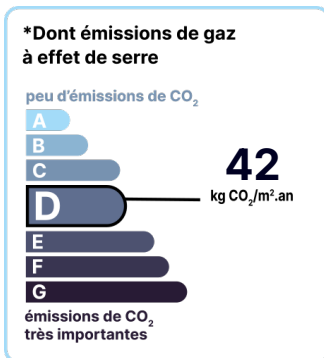
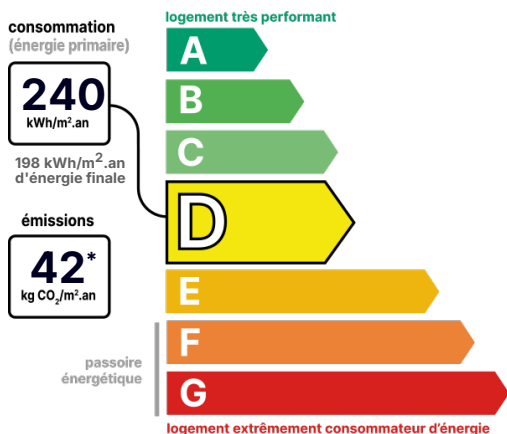
#### Maison familiale avec studio indépendant et environnement naturel privilégié

Située sur la commune d'Esnandes, à quelques minutes de La Rochelle, cette maison d'environ 127 m<sup>2</sup> habitables bénéficie d'un cadre de vie paisible, dans un environnement naturel apprécié pour son calme. Implantée sur une parcelle de 830 m<sup>2</sup>, elle offre une distribution fonctionnelle avec une entrée, une cuisine ouverte sur le salon lumineux et la véranda profitant d'une superbe vue dégagée sur les espaces naturels environnants. Un espace nuit composé de 3 chambres et d'une salle de bains. La maison est en bon état général et conviendra parfaitement à une famille en recherche de confort et de tranquillité. Un véritable atout complète ce bien : un sous-sol d'environ 70 m<sup>2</sup> offrant de nombreuses possibilités de stockage, atelier, ainsi qu'un studio indépendant aménagé d'environ 25 m<sup>2</sup>. Ce dernier représente une belle opportunité pour accueillir famille et amis, exercer une activité indépendante ou développer un projet locatif. Garage. Possibilité camping car. À l'extérieur, le jardin arboré permet de profiter pleinement du cadre, avec une piscine. Un bien rare sur le secteur, offrant de beaux volumes et un environnement au plus proche de la nature. 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 de La Rochelle  
Jean DOUCET  
06 32 16 92 05  
larochelle@123webimmo.com

Référence : 59201\_17\_174

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1979
Surface habitable :	127m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Exposition :	SO

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Pas de chauffage  
Aucune climatisation

## SURFACES

Salon :	33m <sup>2</sup>
Cuisine :	18m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	15m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	10m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	10m <sup>2</sup>
Veranda :	13m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	2 237 €
-----------------	---------

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	820m <sup>2</sup>
Clôture :	Aucune

## PARKING / GARAGE

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

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence de La Rochelle  
Jean DOUCET  
06 32 16 92 05  
larochelle@123webimmo.com