

Référence : 59518_85_293



Bien proposé à 439 900 €

Honoraires agence TTC : 13 900 €

Prix hors honoraires d'agence : 426 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

DESCRIPTION

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

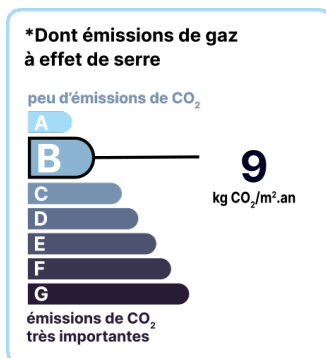
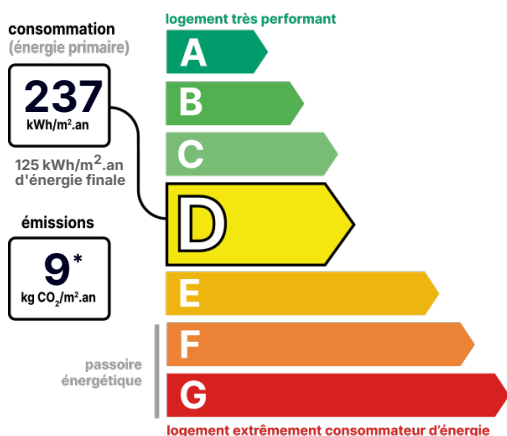
EXCLUSIVITE : A 10 min de La Roche Sur Yon, venez découvrir ce bien rare ; très belle propriété située dans un environnement verdoyant à Nesmy ; cette maison d'architecte de construction traditionnelle comprend 4 chambres (dont une parentale avec salle de bain au rez-de-chaussée), 2 garages, un carport et une piscine chauffée sur un parc arboré d'environ 3170 m². 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 m² 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 m² 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 m² et une salle de bain avec baignoire et douche de près de 8 m², 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 m² avec espace buanderie, non attenant : un deuxième garage d'environ 30 m², 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. 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 : 59518_85_293

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1988
Surface habitable :	176m ²
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 ²
wc avec espace lave-mains :	3.48m ²
Cuisine aménagée équipée :	17.66m ²
Séjour / Salle à manger :	24.18m ²
Salon avec cheminée en pierre de provence :	30.6m ²
Cellier / arrière-cuisine avec placards :	7.15m ²
Cellier 2 / Cave :	5.54m ²
Dégagement avec placard :	2.78m ²
Salle de bain 1 (avec baignoire, double vasque, douche) :	7.63m ²
Chambre 1 parentale avec grande armoire :	14.99m ²
Palier :	2.22m ²
Palier / dégagement avec placards :	3.02m ²

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	3170m ²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Grillage
Piscine :	Oui
Piscine chauffée :	Oui
Longueur piscine :	8

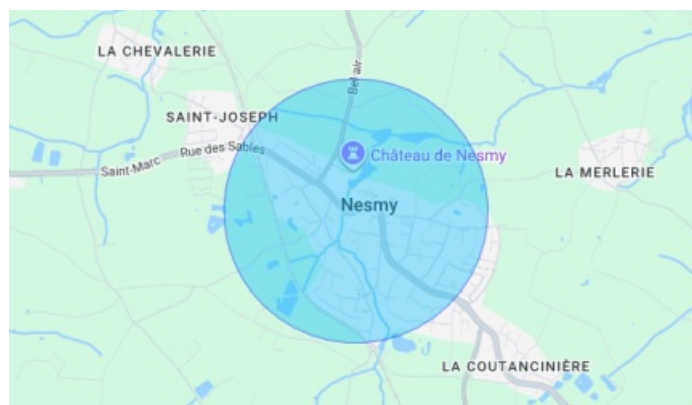
CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

LOCALISATION



wc :	1.3m²
Dégagement :	4.94m²
Salle de bain :	4.83m²
Chambre 2 (en face) :	13.47m²
Chambre 3 (au milieu) avec placard :	11.3m²
Chambre 4 (à droite) avec placard :	10.16m²
Garage 1 avec espace buanderie :	39.41m²
Garage 2 (non attenant) :	30.11m²
Carport / préau :	18m²
Terrasse sous préau :	13m²
Terrasse autres :	40m²

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