

Référence : 59602\_85\_293



## Bien proposé à 179 860 €

Honoraires agence TTC : 7 860 €

Prix hors honoraires d'agence : 172 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

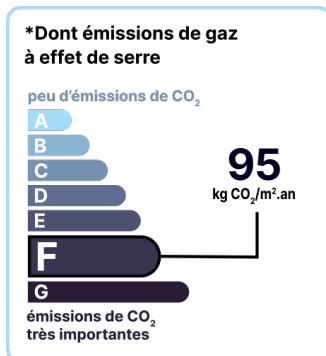
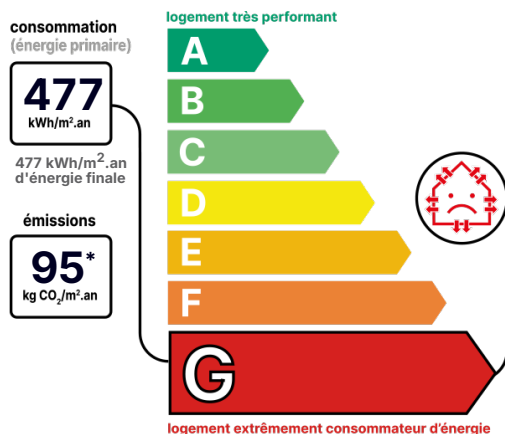
### DESCRIPTION

#### Charmante maison en campagne à moins de 3 km du bourg avec tous commerces de NIEUL LE DOLENT

EXCLUSIVITE, Rare ! maison d'une superficie de près de 80 m<sup>2</sup> sur parcelle de terrain avec garage d'environ 830 m<sup>2</sup>, située dans un village à moins de 3 km du bourg de Nieul-Le-Dolent, en rétro littoral à 20 min des plages. Venez découvrir cette charmante maison en pierre avec tommettes et poutres apparentes, elle se compose d'une grande cuisine et un salon/séjour exposés plein sud, le tout sous plafond cathédrale (rampants), une chambre, un bureau aménagé en chambre, une salle d'eau, un wc séparé. En extérieur, vous trouverez un garage, un jardin clos avec quelques arbres. Travaux à prévoir : isolation, cuisine à aménager/équiper, quelques rafraîchissement (peinture sous rampants), quelques travaux d'électricité, 2 petites ouvertures en simple vitrage. Toutes les autres ouvertures sont en pvc double vitrage. Assainissement contrôlé conforme en 2022, bien entendu le contrôle sera refait prochainement. Chauffage fuel. 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>

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
29/04/2022

## CONTACT



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

Référence : 59602\_85\_293

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1920
Année de rénovation :	2000
Surface habitable :	79m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	3
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## SURFACES

Cuisine :	25m <sup>2</sup>
Séjour/salon :	33.5m <sup>2</sup>
Chambre à G :	10m <sup>2</sup>
Bureau / petite chambre sous rampant 9m <sup>2</sup> au sol :	5m <sup>2</sup>
Dégagement :	1m <sup>2</sup>
wc :	1m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	3.5m <sup>2</sup>
Garage :	15m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	293 €
-----------------	-------

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	830m <sup>2</sup>
Clôture :	Partielle
Type de clôture :	Mixte

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Fuel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

## LOCALISATION



## CONTACT



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