



## Bien proposé à 269 600 €

Honoraires agence TTC : 9 600 €

Prix hors honoraires d'agence : 260 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

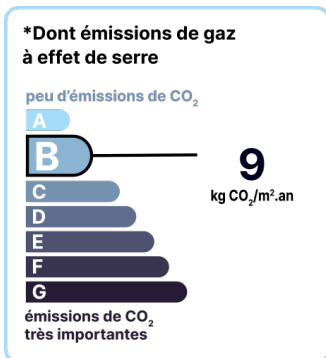
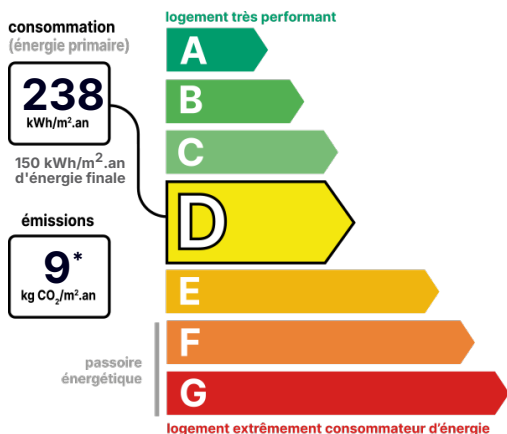
#### Quartier de La Boule, situation parfaite pour cette maison de 106 m<sup>2</sup> habitables + 100 m<sup>2</sup> de surfaces annexes

Quartier de La Boule, situation parfaite pour cette maison de 106 m<sup>2</sup> habitables + 100 m<sup>2</sup> de surfaces annexes. Située dans un quartier calme et verdoyant, édifiée en 1978 sur un joli terrain, cette maison propose une partie principale très lumineuse, composée d'un ensemble cuisine / pièce de vie de plus de 40 m<sup>2</sup> avec joli insert récent dans le salon, une véranda de 14 m<sup>2</sup> donnant sur le jardin (non comptabilisée dans la surface habitable), 2 chambres de 11 m<sup>2</sup>, une spacieuse salle d'eau, un wc. Au niveau inférieur : suite de 19 m<sup>2</sup> (salle d'eau et wc), chambre / bureau (traversant) de 11,6 m<sup>2</sup>. Un des gros plus de la maison, ses surfaces annexes : premier garage/atelier de 45 m<sup>2</sup>, second garage fermé de 32 m<sup>2</sup> et cave de 11 m<sup>2</sup>. Consommations énergétiques maîtrisées grâce à une installation photovoltaïque de 2023 (6 kw en auto consommation), au ballon thermo-dynamique de 2022, à l'isolation des combles revue en 2021. Très beau jardin donnant sur un parc paysagé public. Le tout à proximité des établissements scolaires, transports et commerces. N'hésitez pas à nous contacter pour plus de précisions. 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 : 12/03/2026

## CONTACT



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

Référence : 59662\_85\_136

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1978
Surface habitable :	106m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	EO

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

## SURFACES

Séjour/Salon :	28m <sup>2</sup>
Cuisine :	12.2m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	11m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	11m <sup>2</sup>
Dégagement :	4m <sup>2</sup>
Salle de douche :	7m <sup>2</sup>
WC :	2m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	11.6m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	15m <sup>2</sup>
salle d'eau chambre 4 :	2m <sup>2</sup>
wc chambre 4 :	1m <sup>2</sup>
véranda :	14m <sup>2</sup>
Garage / atelier :	45m <sup>2</sup>
Garage 2 :	32m <sup>2</sup>
cave :	11m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	630m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

## PARKING / GARAGE

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

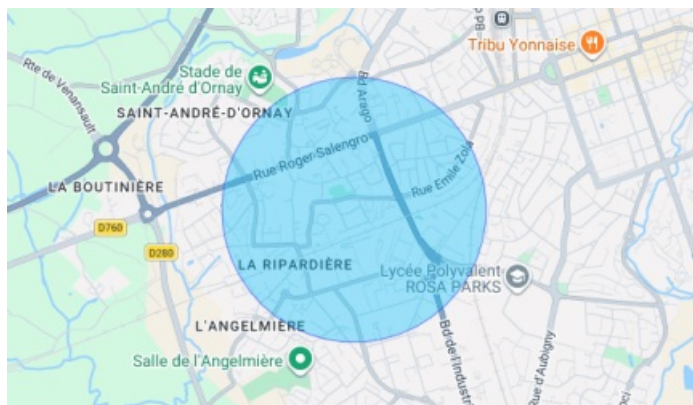
## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Cheminée

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



Dégagement :

5m<sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

1 292 €

## CONTACT

---



Agence de La Roche Ouest

Patrice POISSONNET

06 30 00 75 87

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