



## REPORTAGE 360

PLAIN-PIED INDIVIDUEL, 4 CH

192 000 € net  
propriétaire

93 m<sup>2</sup>

5 rooms

Challans La Bloire



Sold

Surface	93.00 sqm
Livingroom	17 sqm
Plot size	603 sqm
Rooms	5
Bedroom	4
Levels	1
Bathroom	1
Nb. WC	1 Independent
Year of construction	1979
General condition	In good condition
View	Garden
Exposition	Southwest
Heating	Electric Individual
Openings	
Sanitation	Mains drainage
Kitchen	Not equipped
Indoor parking	2
Outdoor parking	3
Property tax	846 €/an

Reference VM1588 Je vends ma maison de 1979, 3 chambres, un bureau et 2 garages. Elle est située au calme, sans vis à vis avec un beau petit jardin arboré sur une parcelle de 603 m<sup>2</sup>.

**Vente entre particuliers**

**Contact direct propriétaire : 02 51 35 59 70**

**PAS DE FRAIS D'AGENCE**

Vous pouvez facilement visiter ma maison sans vous déplacer, dans son intégralité, comme si vous y étiez...

**LA MAISON :**

**RDC :**

Un salon-séjour (carrelage et habillage bois).  
Une cuisine indépendante accédant sur le jardin exposé sud/ouest (alimentation cuisine par bouteille de gaz, carrelage, habillage bois).  
Un bureau qui pourrait agrandir la pièce de vie selon les besoins (habillage bois).  
Une 1ère chambre (carrelage) avec un espace rangement penderie et lavabo. Accès direct sur la partie terrasse/jardin par la porte-fenêtre. J'ai condamné les WC attenants au lavabo mais les canalisations sont maintenues.  
Une 2<sup>ème</sup> chambre avec 1 espace de rangement/penderie (carrelage) et une petite mezzanine éclairée par un vélux.  
Une salle de douche avec une vasque et un sèche-serviette électrique.  
Un WC indépendant.

**1er ÉTAGE :**

Une 3ème chambre sur près de 15m<sup>2</sup> dont 5,75 m<sup>2</sup> en surface Carrez. Très bonne isolation thermique et phonique.

**ANNEXES :**

Un 1er garage de 21,30 m<sup>2</sup> (4,93 X 4,31) attenants à la maison avec le ballon d'eau chaude, le filtreur d'eau et le groupe de puits pour l'arrosage du jardin.

Ce garage peut permettre d'agrandir le salon/séjour et ainsi doubler sa surface. Il peut accueillir 1véhicule.

Une annexe de 24 m<sup>2</sup> (5,60 m<sup>2</sup> X 4,28) qui peut servir de garage pour une voiture avec accès par le jardin. Ce bâtiment est l'idéal pour un espace atelier/bricolage ou autre autre activité artisanale.

#### **PRESTATIONS :**

Fenêtres et portes-fenêtres sur-vitrées en bois.

La porte-fenêtre de la chambre 1 est en PVC.

Les volets PVC sont pliants.

Chauffage électrique par radiateurs neufs.

Isolation par le toit. La toiture en tuile ainsi que les dalles/gouttières sont neuves (2019) ce qui permet une très bonne isolation thermique et phonique de ma maison.

Ma maison est économique en chauffage et reste très fraîche en été (un bel atout en ces saisons caniculaires).

#### **EXTÉRIEUR :**

Le jardin arboré et l'espace terrasse sont ensoleillés toute l'année. Il n'y a aucun vis à vis et l'espace vert est entièrement clos.

L'espace potager et verger n'ont jamais connu de traitement chimique.

Il y règne un calme total tant par le voisinage que par la circulation de la petite route de la Bloire.

L'allée d'accès à la maison (avec portail) peut accueillir 3 véhicules à l'extérieur.

#### **CONSOMMATION**

- Électricité : 130 €/mois
- Eau : 180 € par semestre
- TAXE FONCIÈRE : 846 €
- TAXE HABITATION : 770 €

#### **COMMODITÉS :**

La maison se situe à 5 mn en voiture du centre ville de Challans, ville réputée très vivante depuis des décennies. Très grande vie de tout commerce sans oublier ses animations estivales traditionnelles et artisanales.

Hyper marché à 5 mn.

Le marché sous les halles a lieu les mardi, vendredi et samedi + la grande foire mensuelle très réputée en Vendée.

- ramassage scolaire
- à proximité des écoles et lycées
- à 3 mn de la gare (pour Nantes et St Gilles)
- à 2 mn de la rocade D948
- à 20 mn des plages de St Jean de Mont
- à 25 mn des plages de St Gilles croix de Vie et St Hilaire de Riez
- à 40 mn de La Roche sur Yon
- à 55 mn de Nantes

#### **INFORMATIONS :**

"Située à quelques minutes de la côte Atlantique et au cœur du Marais Breton, la ville de Challans allie douceur de vivre, prisée par ses habitants et ses touristes. Une ville au dynamisme économique par ses entreprises et commerces. Située au carrefour d'axes majeurs, à proximité de Nantes, Saint-Nazaire et La Roche-sur-Yon,

cette cité maraîchine s'est imposée comme la **locomotive du Nord-Ouest Vendéen**. Cela fait de Challans un lieu d'échanges et de rencontres : les traditionnels foires et marchés en sont les symboles."

<http://www.challans.fr/>

<http://www.challans.fr/annuaire/office-de-tourisme-de-challans>

A découvrir l'Île aux artisans de Sallertaine (à 13 mn)  
<http://www.lileauxartisans.fr/les-artisans/>

#### **PRÉCISIONS :**

Une demi-marche vous permet d'accéder aux chambres 1 et 2.

On accède à la chambre 3 par un escalier en bois style "escalier meunier".

Pour ces raisons, ma maison est adaptée à des personnes pour qui les différents niveaux ne les perturbent pas pour circuler.

L'intérieur est aménagé "ambiance cocooning" et il y fait bon vivre !

Depuis la création de ma mon annonce sur le site Reportage360, les murs extérieurs ont été nettoyés. Les clichés visuels ci-dessus sont des photos de la maison actuelle alors que la visite virtuelle présente ma maison avant "le ravalement".

Et n'oubliez pas : **ce concept de diffusion d'annonce entre particulier vous permet à vous acheteur d'économiser 8 à 10 000 € de frais d'agent immobilier ou mandataire.**

Classe énergie E, Classe climat C.. This property is submitted to you by a sales representative.

---

	Niveau 1 :
	- WC : 1,03 sqm
	- Chambre 2 : 11,51 sqm
	- Bureau : 11,85 sqm
Description des pièces	- Cuisine : 13,48 sqm
	- Chambre 1 : 14 sqm
	- Salon - Séjour : 17 sqm
	- Circulation : 3,80 sqm
	- Salle de douche : 4,75 sqm
	Niveau 2 :
	- Chambre 3 : 14,89 sqm

---

Description des annexes	- Garage/atelier : 24 sqm
-------------------------	---------------------------



**Reportage360**  
la Senardière  
85600 Boufféré  
06 29 40 29 87

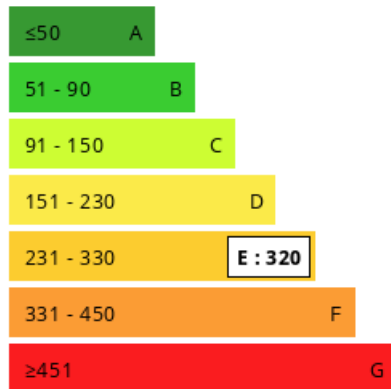


**Genevieve GAILLARD**  
genevieve.gaillard@reportage360.fr  
Reporter  
06 29 40 29 87



### Consommations énergétiques

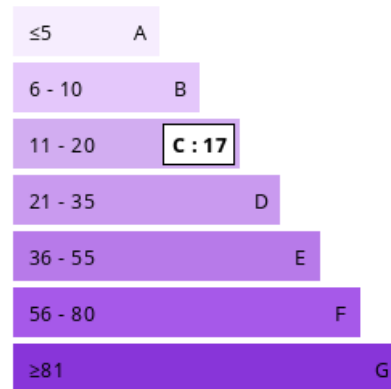
Logement économe



Logement énergivore (kWh/m².an)

### Émission de gaz à effet de serre

Faible émission de GES



Forte émission de GES (kg CO2/m².an)

• Guarantee Fund . the company must not receive or hold funds, instruments or securities other than those representing its remuneration or commission

Document non contractuel