



REPORTAGE 360

Maison ancienne 3 CH 1 bureau au
calme dans un village en campagne

188 500 € net
propriétaire

01 a 26 ca

5 pièces

Saint-Philbert-de-Bouaine



Jardin arrière et pignon 1

Référence VM1592 Nous vendons notre maison très ancienne , 3 chambres et un bureau. Elle est située au calme, en campagne dans un beau petit village de 7 habitations, non passagé puisqu'en impasse.

Vente entre particuliers

Contact direct propriétaire : 07 51 60 43 39

AUCUN FRAIS INTERMÉDIAIRE

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

LA MAISON :

RDC :

Un salon-séjour orienté Est avec son poêle à bois.
Une cuisine indépendante accédant sur le jardin exposé ouest (alimentation cuisine par bouteille de gaz).
Un bureau qui peut aussi servir de pièce de séjour ou de salon ou de chambre avec accès direct sur le petit espace vert côté sud.
Une arrière-cuisine et le ballon d'eau chaude.
Un WC indépendant avec lave-mains.

A L'ÉTAGE :

Une 1ère chambre de près de 13m² dont 3,89 m² en surface Carrez (en dessous d'1m 80). Vue sur jardin, sol stratifié. Bonne isolation thermique et phonique.
Une deuxième chambre de 12,30 m², vue sur jardin, sol stratifié et poutre.
Une troisième chambre de près de 22 m² orientée Est, sol stratifié et bel présence de poutres.
Des toilettes indépendantes.
Une salle de bain et douche à l'italienne, 1 vasque et meuble de rangement, un sèche-serviette. Pièce très lumineuse.
Un espace de rangement sur près de 3 m² avec étagères et penderie.

PRESTATIONS :

| | |
|----------------------------|--|
| Surface | 126.00 m ² |
| Séjour | 28 m ² |
| Superficie du terrain | 03 a 54 ca |
| Pièces | 5 |
| Chambres | 3 + 1 bureau |
| Niveaux | 1 |
| Salle de bains | 1 Salle de Douche et Bain |
| WC | 2 Indépendant |
| État général | En bon état |
| Vue | Jardin, terrasse |
| Exposition | Sud-Ouest |
| Ouvertures | Bois/PVC, Double vitrage |
| Assainissement | Individuel, Conforme |
| Cuisine | Partiellement équipée, Indépendante |
| Ameublement | Non meublé |
| Stationnement ext. | 2 |
| Taxe foncière | 328 €/an |
| Diagnostic | Effectué |
| Consommations énergétiques | D |
| Emissions GES | B |

Fenêtres et portes-fenêtres double-vitrage en PVC.
Volets roulants électriques dans la cuisine et les CH 1 et 2.
Volets en bois pour toutes les autres ouvertures (2 ans).
La porte du bureau est bien isolante (phonique et thermique) mais demande à être poncée et lasurée (orientation plein Sud).

Chauffage électrique pour les 3 chambres (en hiver, même si ces radiateurs sont éteints, il demeure environs 16 à 17 °C dans les chambres).

La pièce de vie est chauffée par le poêle à bois : il faut compter 5 à 6 stères de bois par an pour une famille de 5 personnes. Nous avons retiré les radiateurs de leur support mural et ils restent à votre disposition pour les installer de nouveau selon votre choix.

Notre maison est économique en chauffage et reste assez fraîche en été. Elle est dotée d'une climatisation que nous n'utilisons qu'en cas de période caniculaire, l'isolation thermique étant bonne.

EXTÉRIEUR :

La maison est orientée Est/Ouest.

A l'arrière, notre espace jardin sans vis-à-vis donne sur la forêt et est orienté Ouest.

Le chemin que vous pouvez voir sur la visite virtuelle est un chemin privé.

Dans notre village règne un calme total tant par le voisinage que par la circulation.

Face à notre maison se trouve un puits communal.

CONSOMMATION pour une famille de 5 personnes

- Électricité : 118 €/mois
- Eau : 22 € par mois
- TAXE FONCIÈRE : 328 €
- Ramassage ordures ménagères : 95 € par semestre

COMMODITÉS :

La maison se situe à 4 mn en voiture du centre de St Philbert de Bouaine.

Vous y trouverez :

- Une supérette
- Un pôle de santé avec médecin, infirmier, Kiné, orthophoniste, dentiste...
- Les services publics
- Une maison de retraite
- Des associations sportives et culturelles
- Un centre culturel et de loisirs
- Un théâtre, une bibliothèque...
- Une déchetterie sur la commune de Rocheservière

Deux fois par semaine (jeudi et dimanche) le marché vous accueille avec ses commerçants locaux.

La commune accueille ses jeunes scolaires jusqu'au CM2 dans ses établissements publics et privés.

Pour les collégiens, un ramassage scolaire est prévu sur les communes de Rocheservière et Montaigu.

Pour les lycéens, ce même service pour la commune de Montaigu.

Notre village « Le Coin Garat » se trouve :

- à 4 mn de St Philbert de Bouaine
- à 5 mn de St Colomban
- à 12 mn de Geneston
- à 11 mn de Rocheservière
- à 12 mn de St Philbert de Grand Lieu
- à 23 mn des Sorinières
- à 35 mn de Rezé

- à 43 mn de La Roche sur Yon
- à 30 mn de l'aéroport de Nantes
- à 20 mn de la gare de Montaigu
- à 19 mn de l'A83 Nantes/Bordeaux
- à 55 mn des plages vendéennes de l'Atlantique

PRÉCISIONS :

Notre maison est notée en début d'annonce pour 126 m² dont 6 m² Garrez (soit en dessous de 1,80 m plafond pour les chambres 1 et 3).

Notre fausse sceptique fonction très bien mais elle est non conforme.

Pour les bricoleurs et amoureux de la pierre, nos murs extérieurs n'attendent qu'à être "piqués" pour donner à la maison ce cachet dont elle est héritière.

En effet, ce bâtiment a une ancienne vie puisqu'il s'agit d'un ancien pressoir mais nul à ce jour n'en connaît sa date de construction.

Le bar en teck que vous trouverez dans le bureau est à vendre si vous le souhaitez. Nous l'avons acquis en 2010 pour un montant de 1190 €. Nous le vendons à 190 € à débattre.

INFORMATION CONCERNANT NOTRE VISITE VIRTUELLE :

Lors de la visite virtuelle, à chaque passage où vous trouverez le signe d'information ("I" en majuscule inséré dans un cercle), cliquez dessus pour lire le commentaire concernant ladite information.

Et n'oubliez pas : **ce nouveau 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.**

- Car : liaisons entre La Roche-sur-Yon et Nantes
- Train : 30 mn de la gare de Nantes – 35 mn de la gare de La Roche-sur-Yon et 20 mn de la gare de Montaigu
- Transports aériens : 30 mn de l'Aéroport Nantes Atlantique
- Population : 3 411 habitants (chiffre officiel au 01/01/2019)
- Noms des habitants : philbertins, philbertines

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

Ce bien vous est proposé par un agent commercial.

Les points forts :

- Au calme en campagne
- Maison en pierres très ancienne
- Maison orientée est-ouest
- Village typique et authentique
- Economique en chauffage (poêle à bois)
- Taxe foncière très minime
- Vue sur forêt
- A 3 et 5 mn de tous commerces et services publics
- A 25 mn des Sorinières et à 35 mn de Rezé
- A 20 mn de la gare de Montaigu

- A 30 mn de l'aéroport de Nantes

- Salon Séjour : 28 m²
- Cuisine : 12,20 m²
- Bureau : 13 m²
- CH 1 : 13 m²
- CH 2 : 12,30 m²
- CH 3 : 21,30 m²

- Description des pièces
- Salle de douche et bain : 7,45 m²
 - WC avec lave-mains : 1,65 m²
 - WC : 1,50 m²
 - Arrière-cuisine : 6,60 m²
 - Circulation et espaces de rangement : 10,50 m²



Reportage360
la Senardière
85600 Boufféré
06 29 40 29 87



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



0

Document non contractuel