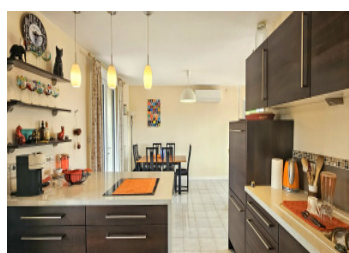
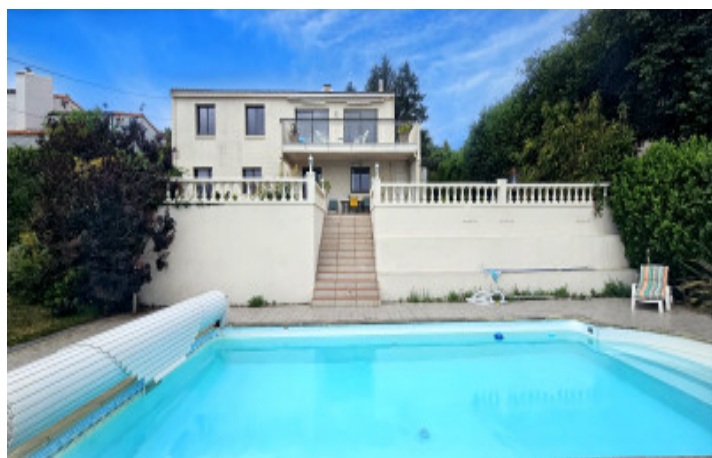


Maison 184 m avec sous-sol aménagé, DPE C, piscine, jardin et vues exceptionnelles à Rives de l'Yon



INFORMATION

Ville:	Rives de l'Yon
Département:	Vendée
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	186 m ²
Terrain:	943 m ²

RÉSUMÉ

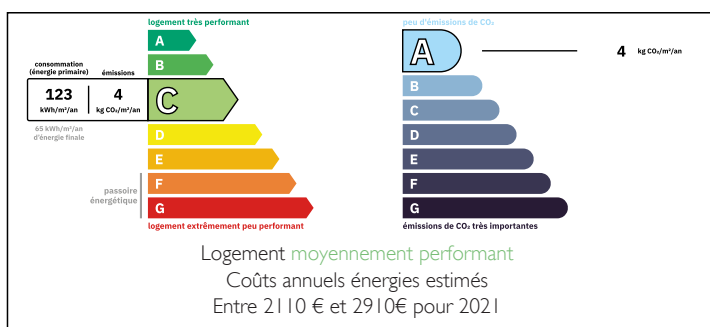
Leggett Immobilier vous présente cette propriété rénovée située à Rives de l'Yon, à seulement 15 minutes au sud de La Roche-sur-Yon.

Édifiée sur un terrain paysager et entièrement clos de 943 m², elle bénéficie d'un cadre agréable avec garage, piscine chauffée, terrasse et balcon offrant de belles vues sur les environs.

La commune dispose des commerces et services essentiels : boulangerie, boucherie, supérette, restaurants, pharmacie, médecins, écoles et bureau de poste. La Roche-sur-Yon, avec sa gare TGV, son hôpital et l'ensemble de ses commodités, est rapidement accessible. Les plages vendéennes se trouvent à 30 km, un golf à proximité et l'aéroport de Nantes à environ une heure.

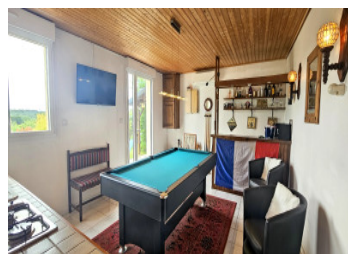
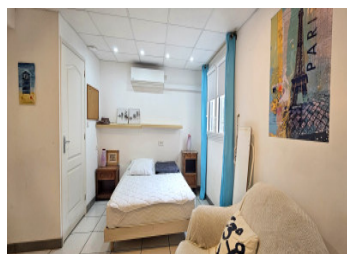
Classée DPE C, cette habitation équipée de pompes à chaleur avec climatisation réversible se compose

DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



DESCRIPTION

Cette propriété séduit par sa configuration modulable et ses deux niveaux accessibles de plain-pied, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement.

Le niveau principal s'ouvre sur un hall d'entrée avec placards et WC. Il dessert une belle pièce de vie lumineuse composée d'une cuisine aménagée et équipée ouverte sur la salle à manger et le salon. Cet espace donne accès à un balcon de 16,5 m² bénéficiant de superbes vues dégagées sur la campagne environnante. Deux chambres complètent ce niveau, dont une avec dressing, ainsi qu'une salle de bains équipée d'une baignoire, d'une douche et d'un WC.

En rez-de-jardin, un second espace de vie indépendant comprend une cuisine ouverte sur la salle à manger, un salon donnant directement sur la terrasse, deux chambres disposant chacune de leur salle d'eau privative avec WC, ainsi qu'une buanderie. Un vaste garage de 47 m² vient compléter l'ensemble.

À l'extérieur, vous profiterez d'une agréable piscine de 8 x 4 m, équipée d'un volet roulant électrique, d'un système de traitement automatisé et pouvant être chauffée.

Prestations complémentaires :

Menuiseries aluminium K-Line avec volets roulants motorisés et domotique (2024)

Climatisations réversibles récentes (2023)

Fibre optique raccordable

Assainissement collectif

VMC

Cette propriété offre une solution idéale pour une grande famille, un projet intergénérationnel ou une activité d'accueil grâce à ses espaces de vie indépendants et parfaitement aménagés.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **954 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES