



## Maison familiale à fort potentiel ? Ronces-les-Bains

LA TREMBLADE 17390

**337 300 € \***

\* 337 300 € honoraires inclus  
320 000 € Hors Honoraires  
Honoraires : 5.41% TTC à la charge de  
l'acquéreur.

**Guy HOQUET LA  
TREMBLADE**

13 rue Foran  
17390 LA TREMBLADE

**05 46 76 04 04**

## Maison familiale à fort potentiel ? Ronces-les-Bains

Située sur la commune de La Tremblade, au coeur de la station balnéaire très prisée de Ronces-les-Bains, cette maison des années 60-70 bénéficie d'un emplacement particulièrement recherché, à seulement 350 mètres des commerces et environ 700 mètres de la plage et de l'océan Atlantique.

Implantée sur un terrain d'environ 500 m<sup>2</sup>, cette maison d'environ 167 m<sup>2</sup> habitables offre une configuration intéressante, de type rez-de-chaussée surélevé, caractéristique des constructions de cette époque, avec un niveau inférieur entièrement exploitable et non enterré.

L'espace de vie principal se situe au niveau supérieur et propose une entrée desservant une salle à manger, une cuisine indépendante, un dégagement, une salle de bains, un WC séparé ainsi que trois chambres. Les volumes et la distribution laissent entrevoir de nombreuses possibilités d'aménagement.

Le niveau inférieur, accessible de plain-pied, complète l'ensemble avec deux chambres supplémentaires, une salle de bains avec WC, un dégagement avec rangements, un second salon, une seconde cuisine, ainsi qu'une chaufferie et un espace de stockage. Cette configuration se prête parfaitement à un projet familial, ou à la création d'un espace indépendant, idéal pour de la location saisonnière ou à l'année à Ronces-les-Bains.

La maison n'a pas suivi les standards actuels et nécessitera des travaux de modernisation. Les menuiseries sont en bois simple vitrage, le chauffage est assuré par un système central au fioul. En revanche, la construction est saine, bien bâtie, avec une structure robuste, offrant une excellente base pour un projet de rénovation sur mesure. Le bien est raccordé au tout-à-l'égout.

Par sa surface habitable, son potentiel, et surtout par sa situation géographique privilégiée à Ronces-les-Bains, cette maison à vendre en Charente-Maritime représente une opportunité rare, aussi bien pour une résidence principale, une maison de vacances proche de l'océan, ou un investissement immobilier sur un secteur très recherché.

167 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

5 chambres

2 sdb

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Lotissement	Non
Etage	1
Nombre étages	1
Distance Commerces	0.35 km
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Bois simple vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	2
WC	2
Cuisine	Indépendante
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur

Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Chaudière
Etat intérieur	Travaux à prévoir
Cheminée	Foyer ouvert
Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	2
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-11-25 14:26:08
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	439 kWh/m <sup>2</sup> par an
Surface terrain	497 m <sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





