



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 m², cette maison d'environ 167 m² 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 m²

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/m2 par an |
| Surface terrain | 497 m2 |

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien





