



Maison de bourg à rénover au cœur de La Roche Blanche

LA ROCHE BLANCHE 63670

85 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET
CLERMONT-FERRAND**

1 Boulevard Léon Malfreyt
63000 Clermont-Ferrand

0443970777

Maison de bourg à rénover au cœur de La Roche Blanche

Votre agence Guy Hoquet vous propose en exclusivité cette Maison de bourg à rénover situé à La Roche Blanche, offrant de beaux volumes et de réelles possibilités d'aménagement pour un projet de résidence principale ou un investissement.

D'une surface aménageable d'environ 120 m², elle se déploie sur trois niveaux.

Rez-de-chaussée :

- Hall d'entrée
- Buanderie avec WC
- Pièce de stockage
- Pièce « cuvage » accueillant la chaudière fioul

Ces espaces offrent un potentiel intéressant pour être réorganisés selon les besoins de votre projet.

1er étage :

Accessible par l'escalier intérieur ou par une deuxième entrée indépendante située sur le côté de la maison, ce niveau constitue un véritable espace de vie :

- Cuisine indépendante, meublée
- Couloir menant à un grand salon-salle à manger
- Cheminée ancienne, apportant charme et authenticité

Cette entrée supplémentaire permet d'imaginer différentes configurations, notamment l'agrandissement du salon grâce aux deux pièces actuellement condamnées qui pourraient être

réouvertes.

Dernier étage :

- Une chambre
- Salle de bain et second WC
- Grand grenier aménageable, idéal pour créer une seconde chambre, un bureau ou une suite selon vos projets

Annexes et extérieurs :

- Grande cave en L, parfaite pour du stockage (amateur de vin etc...) ou un atelier
- Cour commune
- Pas de stationnement privatif mais possible à proximité

Équipements et performances :

- Fenêtres en bois double vitrage
- Chaudière individuelle fioul standard
- Ballon d'eau chaude électrique à accumulation verticale
- DPE réalisé le 05/05/2025 - Classe F
- Consommation d'énergie primaire : 367 kWh/m²/an
- Estimation des coûts annuels d'énergie : 3 290 € à 4 510 €
- Diagnostics complémentaires disponibles : amiante, plomb, ERP et électricité

(Les équipements et performances qui pourront naturellement être optimisés lors de la rénovation.)

Un vrai projet à façonner :

Cette maison ancienne demande une rénovation globale, mais offre une base solide et un potentiel rare pour créer un intérieur à votre image, avec des volumes modulables et une deuxième entrée qui ouvre la porte à de nombreuses possibilités, elle est idéal investisseurs, amateurs de rénovation, ou primo-accédants avec projet de transformation.

Une opportunité à ne pas laisser passer.

Contactez-nous pour organiser une visite et découvrir tout son potentiel !

120 m ²	6 pièce(s)	1 chambres	1 sdb
--------------------	------------	------------	-------

Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Distance Commerces	1 km
Bien en copropriété	Non
Jardin	Non
Neuf - Ancien	Ancien

Fenêtres	Bois double vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Indépendante meublée
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Fuel
Etat intérieur	A rénover
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-05-03 11:32:43
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	367 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien





