

## Bien proposé à 615 900 €

Honoraires agence TTC : 15 900 €

Prix hors honoraires d'agence : 600 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

**Villa de 151m<sup>2</sup>, avec piscine et dépendance T2, située à 900m des commerces de Bourgenay et 1.6km de la plage du Veillon.**

Vous aimez la nature, la mer, le calme tout en ayant les commodités à pied ? Cette villa est faite pour vous dans un secteur très recherché de Talmont-Saint-Hilaire. Cette maison d'architecte entourée de son jardin arboré de 1261m<sup>2</sup>, vous offrira de beaux volumes en particulier dans le séjour cathédrale. L'entrée principale coté nord distribue : un vestiaire avec toilette, une buanderie adossée au garage, un séjour salle à manger avec cuisine ouverte donnant sur une terrasse plein sud face à la piscine de 8\*4m. Coté nuit, un dégagement conduit à 3 chambres avec placards, à une salle de bain avec toilette et douche. Besoin d'espaces supplémentaires pour accueillir vos amis ou faire du locatif ? Une annexe indépendante en duplex, comprend : un espace séjour cuisine en rdc et une chambre avec salle d'eau et toilette à l'étage. Un second garage est disponible sous la dépendance. Je jardin comprend un puits, des dépendances et de nombreux espaces de parking. Pour plus d'information et profiter de la visite virtuelle, veuillez contacter le 0683152042. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr)

État général : À rafraîchir

### DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance  
énergétique (DPE) : 228

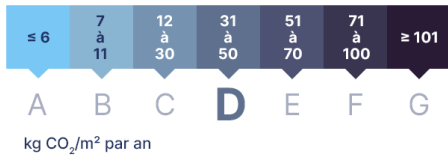
### CONTACT



Agence de Vendée Sud  
Isabelle MINGUENEAU  
06 83 15 20 42  
02 51 22 14 85



**Gaz à effet de serre (GES) : 43**



Référence : 41909\_85\_50

**DÉTAILS INTÉRIEUR**

- Double vitrage : **Oui**
- Année de construction : **1989**
- Surface habitable : **154m<sup>2</sup>**
- Nombre de pièces : **7**
- Vie de plain-pied : **Oui**
- Exposition : **S**

**DÉTAILS EXTÉRIEUR**

- Surface du terrain : **1261m<sup>2</sup>**
- Clôture : **Aucune**
- Type de clôture : **Mixte**
- Piscine : **Oui**
- Longueur piscine : **8**

**CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM**

- Type de chauffage : **Individuel**
- Mode de Production : **Chaudière (chaudière à condensation, chaudière standard, chaudière à basse température)**
- Boucle d'eau chaude : **Oui**
- Energie principale : **Fuel**
- Emetteurs principaux : **Radiateur à eau**
- Aucune climatisation

**CHEMINÉE**

- Foyer fermé
- Nombre de cheminées : **1**

**SURFACES**

- Séjour, salle manger avec cheminée : **41m<sup>2</sup>**
- Cuisine ouverte : **13m<sup>2</sup>**
- Dépendance en duplex : **35m<sup>2</sup>**

**LOCALISATION**



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**361 €**

## CONTACT

---



**Agence de Vendée Sud**

**Isabelle MINGUENEAU**

**06 83 15 20 42**

**02 51 22 14 85**

**[isabelle.mingueneau@123webimmo.com](mailto:isabelle.mingueneau@123webimmo.com)**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 528 781 339**