



### Bien proposé à 447 280 €

Honoraires agence TTC : 13 280 €

Prix hors honoraires d'agence : 434 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

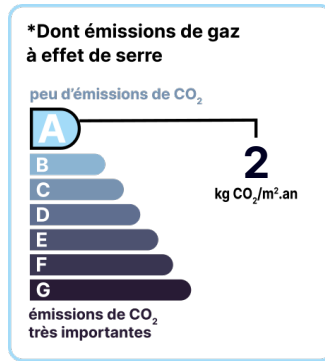
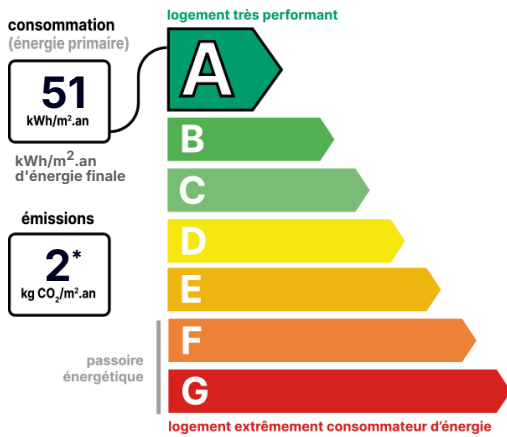
**Belle maison familiale à 5 minutes de toutes les commodités du centre de Talmont St Hilaire et de la mer.**

Vous recherchez le calme et le confort d'une maison récente et piscinable à 5min de la mer ? Vous avez besoin d'espace pour votre famille ou recevoir vos amis ? Cette très belle maison de 129m<sup>2</sup> construite en 2021 est faite pour vous. Dès l'entrée, vous apprécierez les généreux volumes et la décoration chaleureuse de cette maison moderne et très fonctionnelle. La salle à manger bénéficie d'un plafond cathédrale et d'une luminosité généreuse grâce aux baies vitrées du salon donnant sur le jardin plein sud. Vous aurez plaisir à cuisiner et déjeuner sur l'îlot central, dans cette agréable cuisine aménagée et équipée. Vous pourrez accéder directement au garage pour décharger vos courses. Coté nuit deux espaces possibles. Au rez-de-chaussée, vous bénéficierez d'une belle suite parentale avec dressing et salle d'eau, complétée par un bureau de 9m<sup>2</sup> et un toilette. A l'étage, un palier dessert 3 chambres avec placards pour accueillir famille et amis. Une salle d'eau avec baignoire et toilette séparé complètent ce niveau. Cette maison est très économe en énergie grâce sa pompe à chaleur, qui assure un confortable chauffage au sol pour les 2 niveaux. Aucun travaux intérieur à prévoir. Vous pourrez mettre votre touche personnelle en aménageant la terrasse et le jardin. Vous êtes impatients de vous installer dans Talmont et de profiter sans tarder d'un cadre naturel de la zone Natura 2000, proche des plages, des commerces, du château de Richard Coeur de Lion, du golf et du port de Bourgenay ? Si vous avez des enfants petits ou grands, toutes les écoles et bientôt le collège sont à 5 minutes. Pour plus d'information et prévoir une visite, vous pouvez contacter le 0683152042.

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
26/07/2021

## POINTS CLÉS

Aucun travaux, Alarme, Lumineux, Pompe à chaleur

## CONTACT



Agence de Vendée Sud  
Isabelle MINGUENEAU  
06 83 15 20 42  
02 51 22 14 85  
isabelle.mingueneau@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 528 781 339

Référence : 46614\_85\_50

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction :	2021
Surface habitable :	129m²
Nombre de pièces :	6
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SO

## LOTISSEMENT

Nombre de maisons :	17
---------------------	----

## SURFACES

Séjour salle à manger cuisine ouverte :	50m²
Suite parentale _ dressing _ sde :	20m²
Chambre 2 :	11m²
Chambre 3 :	11m²
Chambre 4 :	11m²
Salle de bain avec douche à l'italienne :	5m²
Bureau :	9m²
Garage :	15m²

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	454m²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Pompe à chaleur
Boucle d'eau chaude :	Oui
Emetteurs principaux :	Plancher chauffant hydraulique

Aucune climatisation

## LOCALISATION





**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**