



## Bien proposé à 550 000 €

Honoraires agence TTC : 15 290 €

Prix hors honoraires d'agence : 534 710 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

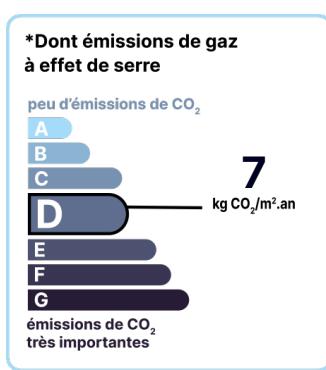
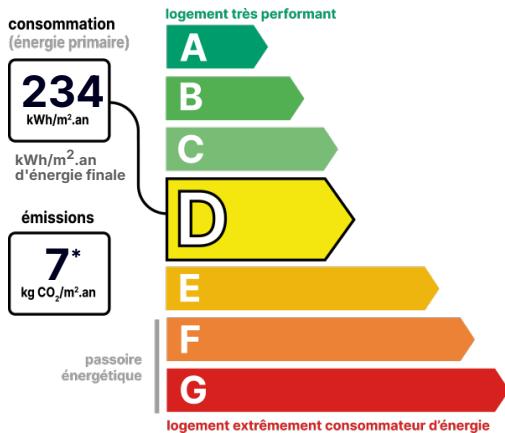
#### Au coeur de Talmont St Hilaire, villa de 204 m<sup>2</sup> avec T2 indépendant idéal pour du locatif !

Vous cherchez une maison spacieuse et confortable qui vous permettra également de générer un revenu locatif ? Ne cherchez plus ! Cette villa construite en 2005 est faite pour vous. Avec ses deux logements indépendants, elle est parfaite pour accueillir votre famille tout en maximisant vos revenus. Détails de la propriété : - Superficie : 204 m<sup>2</sup>, dont un T2 indépendant de 46 m<sup>2</sup>. - Revenu locatif potentiel : Environ 650 €/mois pour le T2. - Agencement : Comprend un logement principal en rez-de-chaussée et un T2 en rez-de-jardin, offrant à la fois intimité et indépendance. À l'intérieur : - Hall d'entrée spacieux et lumineux. - Séjour-salle à manger de 50 m<sup>2</sup> exposé plein sud, garantissant une belle luminosité naturelle. - Cuisine entièrement équipée, parfaite pour les repas en famille. - Buanderie et cuisine d'été, idéales pour les journées ensoleillées. À l'étage, vous découvrirez : - Une suite parentale avec dressing, salle de douche et toilettes. - Deux chambres avec salle d'eau commune. - Une troisième chambre avec toilettes séparées. Le T2 indépendant est un véritable atout : - Accessible depuis la maison ou par l'extérieur pour une parfaite autonomie. - Comprend un séjour avec cuisine aménagée, une chambre avec salle d'eau et toilettes. À l'extérieur : - Un terrain de 1070 m<sup>2</sup>, entièrement clôturé et aménagé, offrant un cadre agréable pour des moments en famille. - Un immense garage de 100 m<sup>2</sup>, pouvant servir de salle de jeu ou être réaménagé selon vos besoins. Cette villa, située à flanc de coteau, combine un cadre de vie familial dynamique avec une opportunité d'investissement locatif. Que vous soyez en quête d'une maison spacieuse, d'un projet d'investissement ou d'un espace de travail mêlé à un logement, cette propriété saura répondre à toutes vos aspirations. N'attendez plus pour visiter cette villa d'exception et découvrir votre futur chez-vous ! Pour en savoir plus et demandez la visite virtuelle, vous pouvez appeler le 0683152042. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

État général : Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
06/04/2023

Référence : 46679\_85\_50

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction :	<b>2005</b>
Surface habitable :	<b>204m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>8</b>
Exposition :	<b>SO</b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>1070m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>
Type de clôture :	<b>Mur</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Aucune climatisation	

## CHEMINÉE

Foyer fermé
Nombre de cheminées : <b>1</b>

## SURFACES

Hall d'entrée :	<b>6m<sup>2</sup></b>
Séjour salle à manger :	<b>50m<sup>2</sup></b>
Cuisine ouverte :	<b>15m<sup>2</sup></b>
Bureau :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 sur SDE :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 sur SDE :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau :	<b>9m<sup>2</sup></b>
Toilette :	<b>2m<sup>2</sup></b>
Séjour de l'annexe rdc :	<b>28m<sup>2</sup></b>
Chambre annexe rdc :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau annexe rdc :	<b>5m<sup>2</sup></b>
Toilette séparé annexe rdc :	<b>2m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau _ toilette :	<b>9m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>100m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



## POINTS CLÉS

Lumineux, Surface, Sous sol 100m<sup>2</sup> + logement indépendant

## 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

## 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**