



## Bien proposé à 468 700 €

Honoraires agence TTC : 13 700 €

Prix hors honoraires d'agence : 455 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

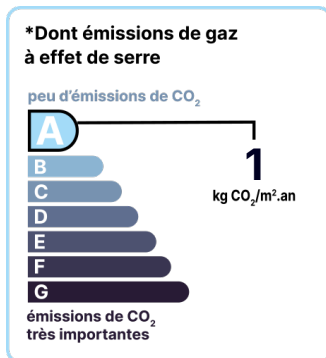
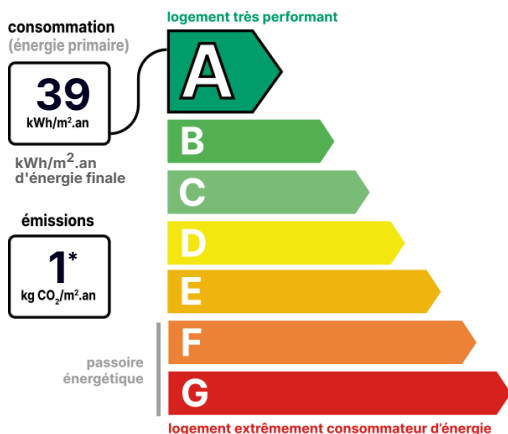
#### Villa de 120m2 aux normes PMR.

Bienvenue dans cette magnifique villa de standing de 120m2 habitables, de plain-pied et aux normes PMR. Construite en 2023 et sous garantie décennale, cette villa élégante vous séduira par son charme moderne, alliant subtilement raffinement et fonctionnalité. Dès l'entrée, laissez-vous charmer par une spacieuse pièce de vie de 64 m<sup>2</sup>, baignée de lumière grâce à ses grandes baies vitrées, offrant une harmonie parfaite entre intérieur et extérieur. La cuisine américaine entièrement équipée s'intègre avec élégance, idéale pour partager des moments conviviaux. Une loggia de 30 m<sup>2</sup> prolonge cet espace et vous invite à profiter d'une vue dégagée sur un cadre naturel préservé. L'espace nuit, préservant calme et intimité, comprend trois chambres lumineuses. La salle d'eau spacieuse, comprend une douche à l'italienne et un WC. Deuxième WC séparé. La séparation entre l'espace de vie et l'espace nuit assure une intimité et une tranquillité appréciables. Cette maison est dotée d'un système de chauffage au sol alimenté par une pompe à chaleur, garantissant un confort optimal toute l'année. De plus, toutes les fenêtres sont en double vitrage renforcé, contribuant ainsi à une isolation thermique et phonique de haute qualité. Un garage de 30m2 attenant à la maison avec porte automatique ainsi qu'un grand cellier-buanderie, viennent compléter ce bien. A l'extérieur, un jardin de 440 m2 entièrement clos de murs avec portail électrique. Idéal pour une résidence tant secondaire que principale sur le littoral vendéen, ne manquez pas l'occasion d'embrasser le chic moderne au quotidien. Pour toute information complémentaire ou organiser une visite, contactez nous Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : Non soumis au DPE

## CONTACT



Agence de Vendée Sud  
Romain TRICOIRE  
06 81 53 17 78  
02 51 22 14 85  
vendeesud@123webimmo.com

Référence : 54165\_85\_173

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Surface habitable :	120m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SE

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	440m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale

## 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

Aucune climatisation

## SURFACES

Pièce de vie (Séjour et Cuisine ouverte) :	63.58m <sup>2</sup>
Hall/Entrée :	3.94m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	10.93m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	11.27m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	9.2m <sup>2</sup>
Salle d'eau avec douche à l'italienne et WC :	6.01m <sup>2</sup>
WC 2 :	1.83m <sup>2</sup>
Dégagement :	5.65m <sup>2</sup>
Cellier-Buanderie :	7.51m <sup>2</sup>
Garage avec porte automatique :	29.64m <sup>2</sup>
Loggia carrelée :	31.08m <sup>2</sup>
Terrasse carrelée :	26.55m <sup>2</sup>
Jardin entièrement clôturé :	440m <sup>2</sup>

## LOCALISATION





**Agence de Vendée Sud**

**Romain TRICOIRE**

**06 81 53 17 78**

**02 51 22 14 85**

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