



### Bien proposé à 687 900 €

Honoraires agence TTC : 18 000 €

Prix hors honoraires d'agence : 669 900 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

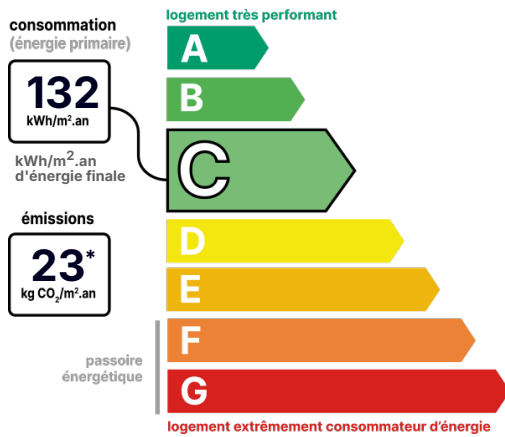
#### Magnifique villa de 199m², 4 chambres, parc arboré et piscine à Talmont-Saint-Hilaire

Au cœur de son vaste jardin aménagé et arboré, cette villa pourra accueillir une famille nombreuse ou des amis grâce à ses quatre chambres réparties dans deux espaces nuits. Située à quelques minutes du centre ville de Talmont Saint Hilaire, de son collège et de la renommée plage du Veillon, vous serez idéalement placés dans ce quartier calme et résidentiel. La terrasse menant à l'entrée coté ouest, est blottie dans un aménagement joliment paysagé. Dès le hall d'entrée franchi, vous ressentirez le bien être des volumes et de la luminosité qui baigne cette villa. Le hall dessert trois zones : la cuisine aménagée et équipée de 16.4m², un espace nuit de 3 chambres, le séjour - salon puis un second espace nuit. Le séjour salle à manger traversant de 48m² est bordé en extérieur de deux belles terrasses orientées ouest et sud. La cheminée à insert pourra animée vos soirées d'hiver. On accède ensuite à l'espace nuit de la suite parentale. Cette aile ouest de la villa comprend : un bureau, une chambre de 15m², un dressing, un toilette, une salle de bain avec douche et placard. Le second espace nuit distribue 3 chambres avec placards, une salle de douche et son toilette séparé. Une buanderie entièrement aménagée est accessible depuis la cuisine. Le garage mitoyen de 6m de large pourra accueillir deux véhicules et de nombreux rangements possibles grâce à son grenier et aux placards aménagés. Vous pourrez ensuite découvrir le préau qui borde la piscine. Pour les chaudes journées d'été cet espace arboré deviendra certainement votre lieu privilégié pour vous rafraîchir. Vous pourrez passer aisément de vos brochettes parties entre amis sous le préau, à un bain dans la piscine (liner 7m\*4, chauffée par PAC, filtre à cartouche et électrolyse). Vous recherchez de beaux espaces intérieurs et extérieurs pour vous installer dans une commune Vendéenne en plein développement ? Venez découvrir sans tarder cette villa de charme aux multiples orientations pour profiter du soleil du levé au couché. Pour demander plus d'information et organiser une visite contacter le 06 83 15 20 42. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

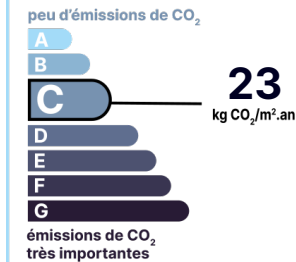
**État général :** À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



\*Dont émissions de gaz à effet de serre



Date de réalisation du DPE :  
23/02/2024

## POINTS CLÉS

Surface, Piscine, Jardin, Lumineux

## 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 : 54223\_85\_50

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Surface habitable :	199m²
Nombre de pièces :	7
Exposition :	O

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1968m²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte
Piscine :	Oui
Piscine chauffée :	Oui
Longueur piscine :	7

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## SURFACES

Hall d'entrée :	9.7m²
Cuisine aménagée et équipée :	16.4m²
Séjour salon :	47.9m²
Bureau :	8.6m²
Chambre 1 :	15.3m²
Salle de bain avec douche :	11.7m²
Dégagement dressing suite parentale :	10.4m²
Chambre 2 :	10.6m²
Chambre 3 :	13.5m²
Chambre 4 :	15.2m²
Salle de douche avec placard :	7.8m²
WC :	1.5m²
WC :	1.6m²
Buanderie :	18.8m²

## LOCALISATION



Buanderie :	10m <sup>2</sup>
Garage avec grenier :	42.7m <sup>2</sup>
Porche :	14m <sup>2</sup>
Auvent 1 :	2.4m <sup>2</sup>
Auvent 2 :	3m <sup>2</sup>
Piscine liner 7*4 :	28m <sup>2</sup>
Jardin paysagé et arboré :	1877.9m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 542 €
-----------------	---------

## 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**