



Bien proposé à 449 900 €

Honoraires agence TTC : 13 300 €

Prix hors honoraires d'agence : 436 600 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

DESCRIPTION

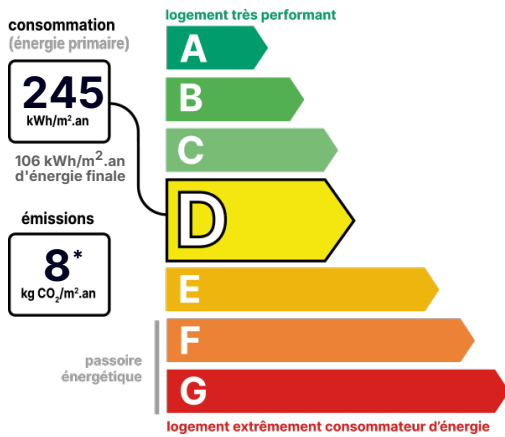
Grande maison à La Grière à 200m des plages, 135m² + 95m²

Visite virtuel sur demande ! À seulement 200 mètres de la plage, située dans le quartier recherché de La Grière à La Tranche-sur-Mer, cette grande maison familiale construite en 1997 offre environ 180 m² environ, répartis entre une partie principale confortable et un sous-sol aménagé aux multiples possibilités. L'espace principal propose une vaste pièce de vie lumineuse de 53m² avec cuisine ouverte, trois belles chambres, deux salles de bain, ainsi qu'un séjour à l'étage avec aperçu mer depuis le balcon, niché entre les pins. En rez-de-jardin, un sous-sol de 95m², offre plusieurs pièces modulables avec baies vitrées : parfait pour imaginer un espace indépendant, bureau, salle de jeux ou locatif saisonnier (accès privatif possible). À l'extérieur, vous profiterez d'une terrasse plein sud, d'un grand carport pour deux véhicules, et d'un environnement paisible à deux pas de l'océan. Ce bien possède un fort potentiel pour accueillir une grande famille, recevoir vos proches, ou générer un revenu locatif indépendant. ■ Quartier calme • Vue mer lointaine • Plage à pied • Fort potentiel évolutif Visite virtuelle sur demande. Pour toute information ou organiser une visite, contactez Valérie au 06.76.26.97.79. 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

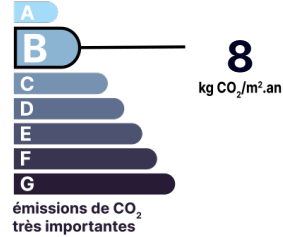
DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



***Dont émissions de gaz à effet de serre**

peu d'émissions de CO₂



Date de réalisation du DPE :
25/09/2023

CONTACT



Agence de Vendée Sud
Valérie DELAVIGNE
06 76 26 97 79
02 51 22 14 85
valerie.delavigne@123webimmo.com
Agent Commercial EI
RSAC : 477 864 474

Référence : 54516_85_94

DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction : **1997**
Surface habitable : **180m²**
Nombre de pièces : **7**
Exposition : **S**

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain : **455m²**
Clôture : **Totale**
Type de clôture : **Mixte**

PARKING / GARAGE

Possibilité de parking : **Oui**

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

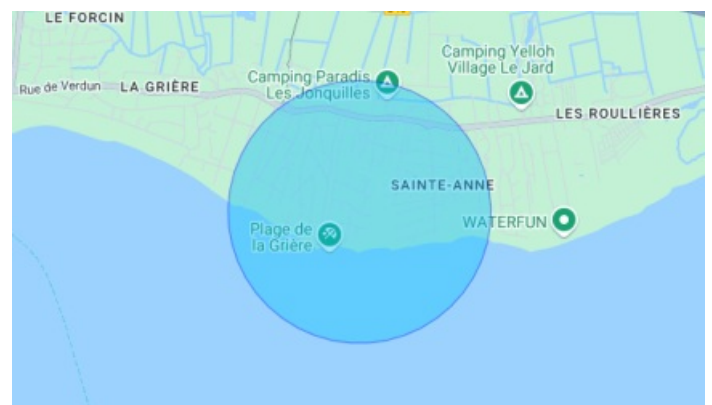
Pas de chauffage

Aucune climatisation

SURFACES

Chambre 1 : **14.1m²**
Cuisine salle à manger : **53.8m²**
Salle de bain : **3.5m²**
WC : **1m²**
Chambre 2 : **13.3m²**
Salle de bain : **10.5m²**
Chambre / Pièce modulable : **32m²**
Séjour / Salon Pièce modulable : **21.55m²**
Séjour / Salon Pièce modulable : **27.6m²**
Surface Utile Pièce modulable : **46m²**
Chambre 3 : **20m²**
Terrasse : **15m²**
Balcon : **5m²**
Jardin : **225m²**

LOCALISATION





Agence de Vendée Sud

Valérie DELAVIGNE

06 76 26 97 79

02 51 22 14 85

valerie.delavigne@123webimmo.com

Agent Commercial EI

RSAC : 477 864 474