



## Bien proposé à 310 600 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

#### Maison deux chambres avec double garage aménageable

Nichée au cœur d'un beau jardin arboré, cette maison à 5 minutes du centre historique et des commerces de Talmont-Saint-Hilaire fera le bonheur des amoureux de calme et de nature. La maison partiellement : une entrée, un séjour salon traversant avec cheminée à insert, une cuisine aménagée et équipée (refaite en 2020), deux chambres, une salle de douche et toilette séparé rénovés en 2020, un cellier, un garage avec combles aménagés en grenier. Un second garage mitoyen traversant de 25m<sup>2</sup> pourra également offrir des possibilités d'extension pour devenir un studio ou double chambres par exemple. Si vous recherchez une maison avec ambiance nature, venez la visiter. Contacter Isabelle pour plus d'informations (0683152042). Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

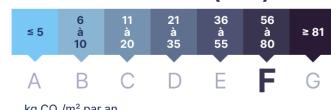
État général : À rafraîchir

### DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE) :  
260



#### Gaz à effet de serre (GES) : 59



Date de réalisation du DPE :  
26/11/2018

### POINTS CLÉS

Jardin arboré, Deux garages

### 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 El  
RSAC : 528 781 339

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction :	<b>1980</b>
Année de rénovation :	<b>2020</b>
Surface habitable :	<b>86m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>4</b>
Exposition :	<b>0</b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>1145m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>
Type de clôture :	<b>Grillage</b>
<b>CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM</b>	
Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Mode de Production :	<b>Chaudière</b>
Boucle d'eau chaude :	<b>Oui</b>
Energie principale :	<b>Fuel</b>
Emetteurs principaux :	<b>Radiateur à eau</b>
Aucune climatisation	

## CHEMINÉE

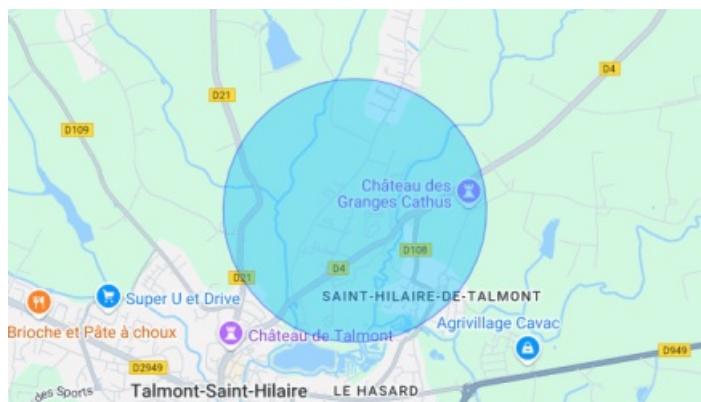
Foyer fermé

Nombre de cheminées :	<b>1</b>
-----------------------	----------

## SURFACES

Dégagement entrée :	<b>8.2m<sup>2</sup></b>
Séjour salon avec cheminée insert :	<b>27.6m<sup>2</sup></b>
Cuisine aménagée et équipée :	<b>15.4m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>10.8m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>9.4m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>4.6m<sup>2</sup></b>
Toilette séparé :	<b>1.4m<sup>2</sup></b>
Cellier :	<b>9m<sup>2</sup></b>
Garage buanderie :	<b>23.5m<sup>2</sup></b>
Garage mitoyen :	<b>25.2m<sup>2</sup></b>
Jardin arboré :	<b>1096.3m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



## 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**