



Bien proposé à 640 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

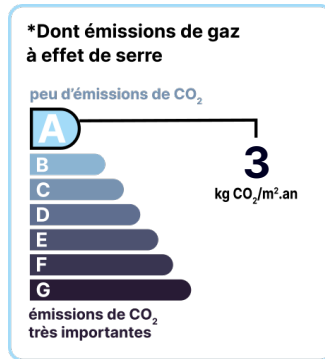
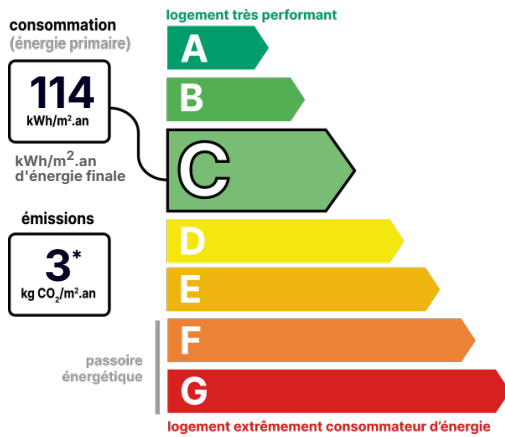
DESCRIPTION

Maison contemporaine de 169m², 4 chambres, piscine chauffée et spa. Jardin paysagé.

Bienvenue dans cette superbe maison contemporaine de 169 m², nichée au calme à seulement quelques minutes à pied des commerces et des écoles du centre-ville de Saint Mathurin. Dès l'entrée, le charme opère. Vous découvrirez un hall spacieux et fonctionnel, doté d'un grand placard de rangement et de toilettes séparées. L'ensemble de la maison séduit immédiatement par ses volumes généreux, son agencement intelligent et son alliance réussie entre modernité, confort et élégance. La pièce de vie de 56 m², baignée de lumière grâce à de larges baies vitrées, offre un espace convivial et chaleureux. Elle accueille un salon lumineux avec une cheminée à insert au design épuré, une salle à manger agréable et une cuisine américaine entièrement équipée, signée Arthur Bonnet, idéale pour partager des moments en famille ou entre amis. Un cellier/buanderie attenant permet un rangement optimal et renforce la praticité de l'ensemble. Depuis le séjour, vous profitez d'une vue dégagée sur le jardin soigneusement paysagé et la magnifique piscine chauffée de 10x4,5 m, couverte par un dôme amovible, parfaite pour des baignades toute l'année. L'espace nuit, réparti sur deux niveaux, constitue un véritable havre de paix. Au rez-de-chaussée, la suite parentale de 30 m² dispose d'un grand dressing et d'une superbe salle d'eau avec douche à l'italienne, baignoire, double vasque et WC. À l'étage, un élégant escalier en bois exotique vous conduit vers trois chambres spacieuses avec placards intégrés, un salon/espace détente, une salle de bain avec baignoire, douche et double vasque, ainsi qu'un WC indépendant. À l'extérieur, le jardin de plus de 1 000 m² vous invite à la détente avec un grand patio, un spa californien 5 places et un authentique barbecue argentin. Un chalet de jardin de 16 m² ainsi qu'un puits, idéal pour l'arrosage, viennent compléter ce cadre idyllique. La maison est équipée d'un système de chauffage au sol alimenté par une pompe à chaleur, ainsi que d'une climatisation réversible pour un confort optimal en toute saison. Toutes les ouvertures sont en double vitrage renforcé, garantissant une excellente isolation thermique et phonique. La sécurité est également au rendez-vous avec un système d'alarme et de vidéosurveillance. Un garage avec porte motorisée complète les prestations de ce bien. Cette propriété est un véritable coup de cœur, rare sur le marché, alliant parfaitement modernité, confort et proximité des plages, aux portes des Sables d'Olonne. Visite virtuelle sur demande après un premier contact téléphonique. Pour toute information complémentaire ou organiser une visite, contactez L'Agence au 02.51.22.14.85 ou par email : vendeessud@123webimmo.com Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : Non soumis au DPE

POINTS CLÉS

Alarme et vidéo surveillance, Piscine chauffée et dôme 10x4.5m, Spa californien 5 places & Barbecue argentin sous patio, Jardin paysagé avec terrasse plein sud, Puits, 4 chambres dont suite parentale, 2 salles d'eau (douche et baignoire) et 3 WC, Cheminée à insert, Pompe à chaleur (plancher chauffant et clim réversible)

CONTACT



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

Référence : 54927_85_173

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Surface habitable :	169m ²
Nombre de pièces :	7
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SE

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1014m ²
Clôture :	Totale
Piscine :	Oui
Piscine chauffée :	Oui
Longueur piscine :	10

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Pompe à chaleur
Boucle d'eau chaude :	Oui
Emetteurs principaux :	Plancher chauffant
Climatisation réversible :	Oui

CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Autre
Emetteurs secondaires :	Air pulsé

CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

SURFACES

Pièce de vie (Séjour et Cuisine ouverte) :	56m ²
Hall/Entrée avec grand placard de rangement. :	11m ²
Cellier-Buanderie :	8m ²
Chambre 1 :	14.2m ²
Salle d'eau (douche et baignoire) chambre 1 :	8.2m ²
Dressing chambre 1 :	7.6m ²
WC 1 :	1.2m ²
Palier :	4.2m ²
Salon/Espace détente :	13.35m ²
Chambre 2 :	12.4m ²
Chambre 3 :	12m ²
Chambre 4 :	12.35m ²
Salle d'eau avec douche et baignoire :	7.5m ²
WC 2 :	1m ²

LOCALISATION



Garage avec porte automatique :	18.3m²
Local Technique piscine et stockage :	8.7m²
Patio avec spa et barbecue :	21m²
Jardin paysagé :	1014m²
Terrasse :	90m²
Abri de jardin :	16m²

TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 827 €
-----------------	----------------

CONTACT



Agence de Vendée Sud

Romain TRICOIRE

06 81 53 17 78

02 51 22 14 85

vendeesud@123webimmo.com