



## Bien proposé à 207 800 €

Honoraires agence TTC : 7 800 €

Prix hors honoraires d'agence : 200 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

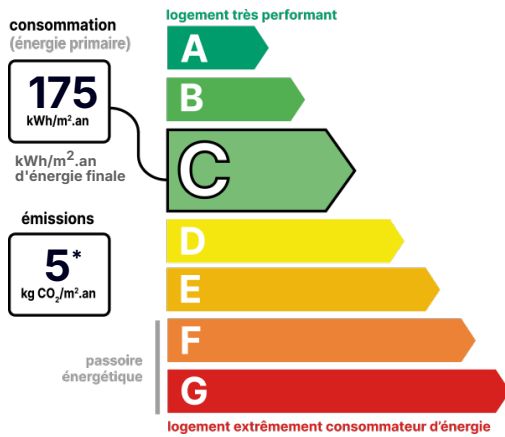
#### Bel appartement avec jardin à 5min des commerces et de la plage du Veillon

Besoin d'un petit pied à terre pour venir profiter des activités offertes par la commune de Talmont-Saint-Hilaire, cet appartement est fait pour vous. Situé au rez-de-chaussée d'une petite co-propriété de 4 logements, vous bénéficierez d'un cadre luxuriant, à 5 minutes en vélo de la plage du Veillon et des commerces de Bourgenay. Depuis le couloir d'entrée avec son placard penderie, vous serez vite attiré par la lumière distribuée par le majestueux bow-window dans le séjour et la cuisine aménagée. Vous pourrez déjeuner sur l'une des deux terrasses dans une ambiance verdoyante et végétalisée de ce joli jardin de 51 m<sup>2</sup>. L'installation d'une pompe à chaleur en 2023, offre un chauffage très économique en hiver ou une fraîcheur bienvenue pour les chaudes journées estivales. Pour compléter ce bien, un parking devant le logement et un jardin de loisir de 60m<sup>2</sup> avec un cabanon à votre disposition à 200m dans la rue. Alors profitez sans tarder d'un havre paix dans l'un plus vieux quartier de Talmont-Saint-Hilaire, il suffit de prendre contact pour organiser une visite 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)



Date de réalisation du DPE :  
02/05/2025

## 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 : 55364\_85\_50

## DÉTAIL INTÉRIEUR

Année de construction : 2003  
Année de rénovation : 2023  
Nombre de pièces : T2  
Surface habitable : 55m²  
Exposition : S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Étage : 1  
RDC : Oui

## RÉSIDENCE

Étage : 1  
RDC : Oui

## GARAGE / PARKING

Parking privatif : Oui

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage : Individuel  
Climatisation réversible : Oui  
Pièces climatisées : 1

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire : Electricité  
Emetteurs secondaires : Conv. radiants

## SURFACES

Entrée avec penderie : 4m²  
Séjour avec cuisine ouverte : 24.3m²  
Bow-window : 11.2m²  
Salle de douche : 4m²  
Chambre avec placard : 11.5m²  
Jardin arboré : 51m²

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>372 €</b>
Nb de lots de la copropriété :	<b>4</b>
Quote-part annuelle :	<b>350 €</b>

## 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**