



## Bien proposé à 382 000 €

Honoraires agence TTC : 12 000 €

Prix hors honoraires d'agence : 370 000 €

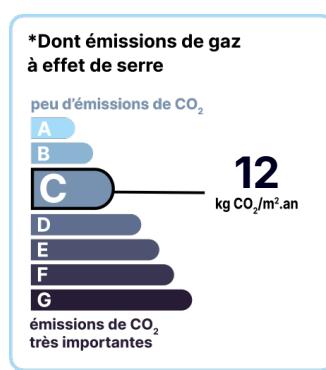
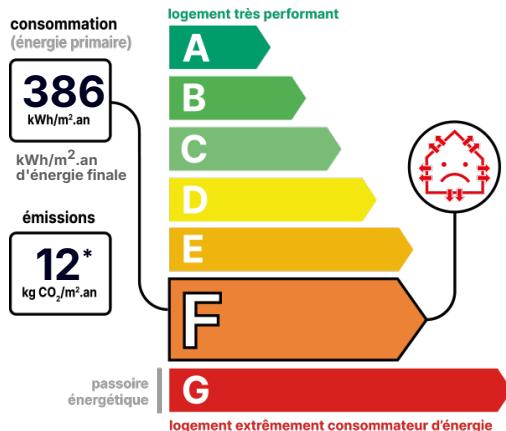
Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

**À 300m de l'océan, maison pleine de charme dans le quartier prisé de Boisvinet. 4 chambres, 2 cuisines, 2 salle d'eau. Garage, Carport.** Située à seulement 300 mètres de la plage de Boisvinet, cette maison de 115 m<sup>2</sup> habitables répartie sur deux niveaux offre un cadre de vie privilégié, à la fois paisible et proche des commodités : port de plaisance, commerces et centre-ville accessibles à pied. Dès l'entrée, les volumes généreux et la luminosité naturelle séduisent instantanément. Le séjour de près de 30 m<sup>2</sup>, sublimé par une belle hauteur sous plafond et une cheminée à insert, dégage une atmosphère chaleureuse et accueillante, idéale pour les moments en famille. Une porte-fenêtre ouvre sur une terrasse abritée sous un majestueux pin maritime, où l'on entend le murmure apaisant de l'océan tout proche. La cuisine séparée, entièrement aménagée et équipée, complète agréablement l'espace de vie. Le rez-de-chaussée propose un espace nuit confortable avec deux chambres dotées de placards intégrés, une salle de bains avec baignoire et douche, ainsi qu'un WC indépendant avec lave-mains. Mais la maison réserve encore bien des surprises. Un escalier intérieur mène à un sous-sol semi-enterré entièrement aménagé, qui vient enrichir l'ensemble de cette propriété. On y découvre un logement indépendant composé de deux chambres supplémentaires, d'une cuisine, d'une salle d'eau avec douche et WC, ainsi que d'une buanderie et de nombreux rangements. Cet espace, parfaitement adapté pour recevoir famille et amis, représente également une opportunité idéale pour de la location saisonnière. Un garage en sous-sol de 25m<sup>2</sup> et un carport de 20m<sup>2</sup> environ complètent ce bien rare dans le quartier très recherché de Boisvinet. Une adresse privilégiée pour vivre à l'année ou savourer pleinement une résidence secondaire en bord de mer, à quelques pas des plages vendéennes. 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 : vendeesud@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)



Référence : 55524\_85\_173

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Surface habitable :	<b>115m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>5</b>
Exposition :	<b>S</b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>339m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Aucune climatisation	

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	<b>1</b>

## SURFACES

Séjour avec insert :	<b>29m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>9m<sup>2</sup></b>
Entrée et dégagement :	<b>10m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 avec placard intégré :	<b>10.5m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 avec placard intégré :	<b>10.5m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau avec douche et baignoire :	<b>6.5m<sup>2</sup></b>
WC avec lave mains :	<b>2m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>9m<sup>2</sup></b>
Chambre 4 :	<b>8m<sup>2</sup></b>
Cuisine 2 :	<b>10.5m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau avec douche et WC :	<b>4m<sup>2</sup></b>
Coin buanderie :	<b>6m<sup>2</sup></b>
Garage en sous sol :	<b>25m<sup>2</sup></b>
Carport :	<b>20m<sup>2</sup></b>
Jardin :	<b>339m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



## POINTS CLÉS

Plage de Boisvinet à 300m, 2 salles d'eau et 2 WC, 4 chambres, Cheminée à insert, Garage et Carport, Lumineux, Nombreux rangements et beaux volumes

## CONTACT

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

## CONTACT

---



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