



## Bien proposé à 495 000 €

Honoraires agence TTC : 15 000 €

Prix hors honoraires d'agence : 480 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

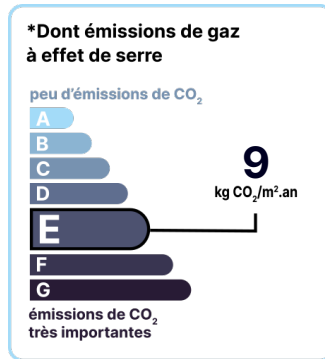
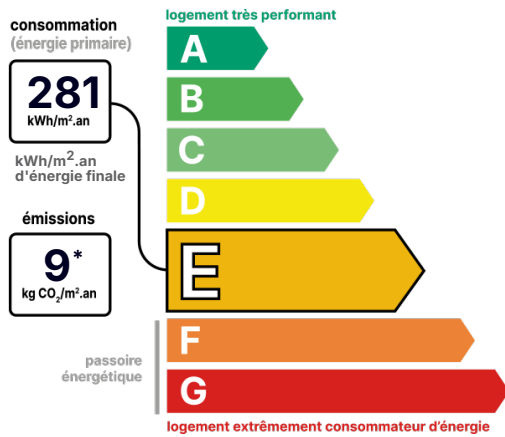
### DESCRIPTION

**Maison 145m2 avec studio indépendant. Proche plages, port de plaisance, commerces.**

À seulement 350 mètres de l'océan et à proximité du port de plaisance de Jard-sur-Mer, cette maison chaleureuse et bien entretenue développe 145 m<sup>2</sup> habitables et offre un cadre de vie paisible, à la fois pratique et convivial. Le séjour séduit par sa belle hauteur sous plafond, sa luminosité traversante et son ambiance cosy grâce à la cheminée à insert. Une climatisation réversible assure le confort en toute saison. Attenante, une véranda de 15 m<sup>2</sup>, parfaite pour prolonger les moments de détente en toute saison. La cuisine spacieuse et fonctionnelle, est indépendante et entièrement aménagée et équipée. La maison comprend trois chambres, dont une avec sa salle d'eau privative (douche et vasque). Une seconde salle d'eau avec WC, moderne et bien agencée, est à disposition. L'entrée avec placard intégré et des WC séparés viennent compléter les pièces de vie. À cela s'ajoute un studio indépendant d'environ 45 m<sup>2</sup>, comprenant un séjour avec cuisine ouverte, une chambre ainsi qu'une salle d'eau avec WC. Un espace parfait pour recevoir famille et amis en toute autonomie ou générer un revenu locatif. Un grand garage d'environ 30 m<sup>2</sup> complète l'ensemble. Les commerces du centre-ville se trouvent à 1 km, les plages sont accessibles à pied, et le port à seulement 500 mètres : un emplacement recherché, à deux pas de toutes les commodités. Une maison idéale aussi bien pour un projet de vie à l'année qu'une résidence de vacances en bord de mer. 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](mailto: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)



Date de réalisation du DPE : Non soumis au DPE

## POINTS CLÉS

4 chambres, 3 salles d'eau, 3 WC, Studio indépendant, Cheminée à insert, Clim réversible, Plage à 350m, Garage, Orientation plein Sud, 2 terrasses et véranda, Rangements

## CONTACT



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

Référence : 55677\_85\_173

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Surface habitable :	145m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	6
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	652m <sup>2</sup>
Clôture :	Aucune

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Climatisation réversible :	Oui

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## SURFACES

Séjour avec insert et clim réversible :	40m <sup>2</sup>
Cuisine :	13.5m <sup>2</sup>
Hall/Entrée :	4m <sup>2</sup>
WC :	1.2m <sup>2</sup>
Chambre 1 avec placard :	11.5m <sup>2</sup>
Salle d'eau privative chambre 1 :	2m <sup>2</sup>
Chambre 2 avec placard intégré :	10.8m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	10.6m <sup>2</sup>
Salle d'eau avec douche et WC :	4.25m <sup>2</sup>
Dégagement :	2.2m <sup>2</sup>
Chambre 4 en mezzanine (studio indépendant) :	14m <sup>2</sup>
Pièce de vie (Séjour et Cuisine ouverte) Studio indépendant :	28.5m <sup>2</sup>
Salle d'eau avec douche et WC (studio indépendant) :	2.9m <sup>2</sup>
Garage :	29.3m <sup>2</sup>
Véranda :	15m <sup>2</sup>
Jardin :	652m <sup>2</sup>

## LOCALISATION





**Agence de Vendée Sud**

**Romain TRICOIRE**

**06 81 53 17 78**

**02 51 22 14 85**

**[vendeesud@123webimmo.com](mailto:vendeesud@123webimmo.com)**