



## Bien proposé à 237 985 €

Honoraires agence TTC : 8 485 €

Prix hors honoraires d'agence : 229 500 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

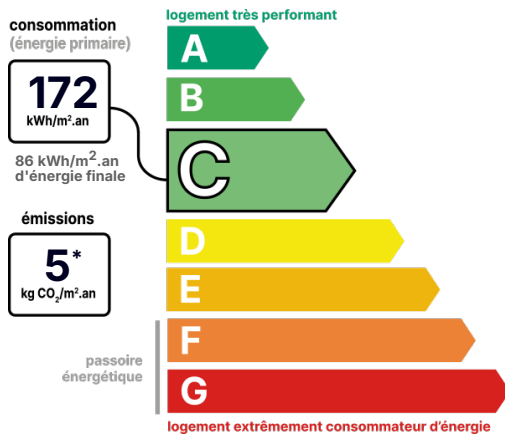
**Maison 3 ch. au Champ-Saint-Père, Chauffage au sol, terrain 730m<sup>2</sup>. Proche Luçon/La Roche-sur-Yon. Super état. À visiter sans tarder!**

Située au Champ-Saint-Père à 20 minutes de Luçon, 25 minutes de La Roche-sur-Yon et à seulement 35 minutes des plages vendéennes, découvrez cette maison de plain-pied de 92m<sup>2</sup>, parfaitement entretenue, sur un terrain clos de 700m<sup>2</sup>. Elle se compose d'un grand Salon/séjour cuisine ouverte de 47m<sup>2</sup>, d'une cuisine équipée, de trois chambres, d'une salle de bains/eau, de toilettes séparées, et d'un garage. Le chauffage au sol est complété par un poêle à insert performant, offrant confort et économie. Située dans un quartier calme, cette maison est idéale pour une vie de famille au calme, tout en restant proche de la roche sur Yon, luçons et des plages. Contactez-nous pour organiser une visite et découvrir ce bien sans travaux, clé en main, Valérie au 06.76.26.97.79 Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
17/03/2025

## POINTS CLÉS

Chauffage au sol, Thermostat dans chaque pièce, Piscinable, Jardin Facile d'entretien

## CONTACT



Agence de Vendée Sud  
Valérie DELAVIGNE  
06 76 26 97 79  
02 51 22 14 85  
valerie.delavigne@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 477 864 474

Référence : 55726\_85\_94

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction : **2008**  
Surface habitable : **92m²**  
Nombre de pièces : **4**  
Vie de plain-pied : **Oui**  
Exposition : **EO**

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain : **730m²**  
Clôture : **Totale**  
Type de clôture : **Grillage**

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking : **Oui**  
Numéro de place extérieure : **2**

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage : **Individuel**  
Aucune climatisation

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire : **Bois**

## CHEMINÉE

Foyer fermé  
Nombre de cheminées : **1**

## SURFACES

Salon Séjour : **35.8m²**  
Cuisine Ouverte : **11.47m²**  
Salle de bain / eau : **7.6m²**  
Chambre 1 : **10.37m²**  
Chambre 2 : **10.6m²**  
Chambre 3 : **10.05m²**  
Wc : **1.36m²**  
Dégagement : **3.4m²**  
Garage : **19.4m²**  
Terrasse : **15m²**

## LOCALISATION





**Agence de Vendée Sud**

**Valérie DELAVIGNE**

**06 76 26 97 79**

**02 51 22 14 85**

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

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 477 864 474**