



## Bien proposé à 463 600 €

Honoraires agence TTC : 13 600 €

Prix hors honoraires d'agence : 450 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

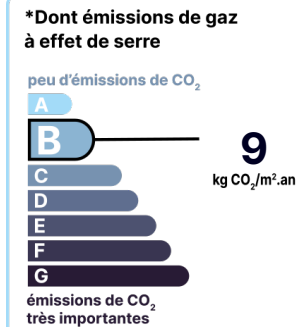
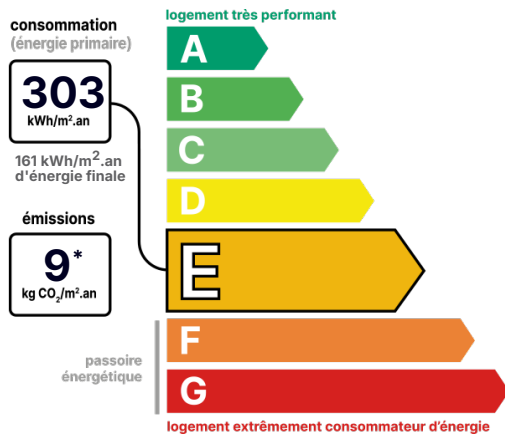
**Quartier résidentiel recherché, 2 logements, proche plages et centre. Garage, terrain à potentiel, Terrasse sans vis-à-vis.**

À deux pas des plages et du centre – Quartier résidentiel prisé de La Tranche-sur-Mer, proche de la plage du Phare et de la Forêt. Cette propriété se compose de 2 logements : 1 studios indépendants en rez-de-chaussée, avec chambre séparée. 1 grand logement à l'étage, lumineux, avec cuisine semi-ouverte, deux chambres à l'étage, une pièce supplémentaire pouvant servir de bureau ou chambre d'appoint ainsi qu'une suite au rez de chaussée. ■ Atouts supplémentaires : Grand garage offrant de nombreuses possibilités Terrain bien exposé, avec potentiel d'aménagement Idéal résidence principale, investissement locatif. ■ Emplacement premium : secteur calme, résidentiel, et pourtant à pied des commerces et de la plage. Pour toute information ou organiser une visite, contactez Valérie 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 :** À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
19/11/2024

## POINTS CLÉS

Garage, 500 m de la plage, 2 Studios indépendants / Grand Garage

## 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 : 56121\_85\_94

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction : 1989  
Surface habitable : 155.69m²  
Nombre de pièces : 7  
Exposition : EO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain : 863m²  
Clôture : Totale  
Type de clôture : Mixte

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage : Individuel  
Aucune climatisation

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire : Granulés  
Emetteurs secondaires : Convecteurs

## CHEMINÉE

Foyer fermé  
Nombre de cheminées : 1

## SURFACES

Chambre 1 : 11.7m²  
Chambre 2 : 15m²  
Bureau : 8m²  
Cuisine : 8.7m²  
Hall entrée : 9.9m²  
Salon Séjour : 42m²  
Salle de Bain / Salle d'eau : 8m²  
Studio 1 indépendant / salle d'eau : 16m²  
Studio 2 Indépendant : 40m²  
Garage : 50m²

## LOCALISATION





**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**