



## Bien proposé à 295 150 €

Honoraires agence TTC : 10 150 €

Prix hors honoraires d'agence : 285 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

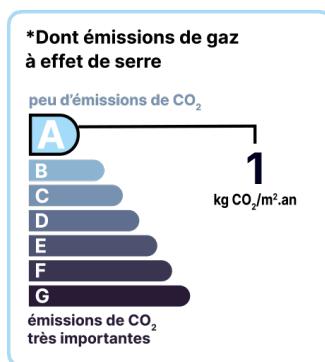
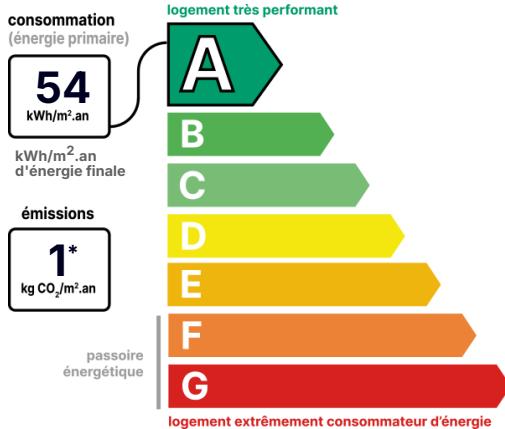
**Plain pied moderne de 71 m<sup>2</sup>, 2 chambres, jardin, terrasse. Plages et commerces à pied.**

À deux pas des plages et des commerces de Saint-Vincent-sur-Jard, au calme d'une impasse dans un quartier résidentiel prisé, cette maison contemporaine de plain-pied construite en 2022 (garantie décennale) conjugue élégance, confort et fonctionnalité. D'une surface habitable de 71 m<sup>2</sup>, elle s'ouvre sur une pièce de vie baignée de lumière de 38 m<sup>2</sup>, où la cuisine américaine, aménagée et équipée, s'intègre harmonieusement à l'espace salon-séjour pour des moments de convivialité. Attenant, un cellier/buanderie vient parfaire le confort au quotidien. Une grande baie vitrée prolonge l'espace vers une terrasse ensoleillée et un jardin orienté sud, offrant une atmosphère chaleureuse, idéale pour recevoir ou se détendre. Côté nuit, deux chambres avec grands placards intégrés assurent un espace fonctionnel et agréable. La salle d'eau, élégamment aménagée, dispose d'une douche à l'italienne et d'une double vasque. Les toilettes sont séparées pour plus de confort. Pensée pour le bien-être en toute saison, la maison est équipée d'une climatisation réversible (chaud/froid) alimentée par pompe à chaleur et de menuiseries en double vitrage, garantissant une excellente isolation thermique et phonique. À l'extérieur, le jardin clos de 260 m<sup>2</sup>, parfaitement entretenu, accueille un espace détente et permet le stationnement de deux véhicules sur la parcelle. Que ce soit pour une résidence principale ou secondaire, cette maison vous offre le luxe discret de la côte vendéenne, entre modernité et douceur de vivre. 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>

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : Non soumis au DPE

Référence : 56128\_85\_173

## POINTS CLÉS

Plain pied 71m<sup>2</sup>, 2 chambres, (2022 sous garantie décennale), Aucun travaux, Lumineux, Plages et Commerces à pied, Cuisine américaine équipée, Double vitrage, Terrasse carrelée plein sud, Clim réversible (chaud et froid)

## CONTACT



Agence de Vendée Sud

Romain TRICOIRE

06 81 53 17 78

02 51 22 14 85

vendeesud@123webimmo.com

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Surface habitable :	<b>70.59m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>3</b>
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>260m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Aucune</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Mode de Production :	<b>Pompe à chaleur</b>
Boucle d'eau chaude :	<b>Oui</b>
Emetteurs principaux :	<b>Pompe à chaleur air/air</b>
Climatisation réversible :	<b>Oui</b>

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	<b>Électricité</b>
Emetteurs secondaires :	<b>Radiateurs à inertie</b>

## SURFACES

Pièce de vie (Séjour et Cuisine ouverte) :	<b>38.14m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 avec placard intégré :	<b>10.54m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 avec placard intégré :	<b>10.36m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau avec douche :	<b>5.63m<sup>2</sup></b>
Cellier-Buanderie :	<b>4.64m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>1.28m<sup>2</sup></b>
Jardin :	<b>260m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



## CONTACT

---



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