



## Bien proposé à 361 600 €

Honoraires agence TTC : 11 600 €

Prix hors honoraires d'agence : 350 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

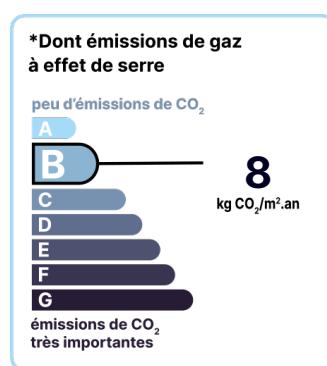
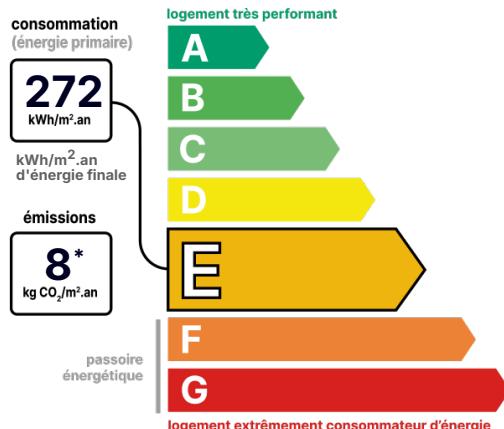
### DESCRIPTION

**Plain pied 85m<sup>2</sup>, 2 chambres, garage, jardin piscinable. Plage à 300m.**

À seulement 300 mètres de la magnifique plage de Boisvinet, cette maison de plain-pied de 85 m<sup>2</sup> habitables vous offre un cadre de vie privilégié : le calme d'un quartier recherché et la proximité immédiate du port, des commerces et du centre-ville, accessibles à pied. Dès l'entrée par la véranda de 7 m<sup>2</sup>, on découvre un intérieur lumineux et fonctionnel. Le séjour de 32 m<sup>2</sup>, avec sa cheminée à foyer ouvert, dégage une ambiance chaleureuse où l'on imagine déjà les repas de famille et les soirées d'hiver au coin du feu. De grandes portes-fenêtres s'ouvrent sur une terrasse abritée sous store banne, idéale pour profiter des beaux jours en écoutant le murmure de l'océan tout proche. La cuisine séparée, aménagée et équipée, communique avec un grand cellier/buanderie pratique, lui-même attenant au garage de 25 m<sup>2</sup>. Côté nuit, deux chambres confortables de 13,3 m<sup>2</sup> et 12 m<sup>2</sup>, une salle d'eau rénovée récemment et des WC indépendants complètent l'ensemble. Les fenêtres en double vitrage récemment changées apportent un vrai confort thermique et phonique. Le terrain de 673 m<sup>2</sup> offre de nombreuses possibilités : agrandissement, aménagement d'une piscine ou simple création d'un joli jardin familial. Une cave de 21 m<sup>2</sup> et un abri de jardin de 6 m<sup>2</sup> viennent compléter ce bien. Une adresse rare et recherchée, parfaite pour une résidence principale ou pour profiter pleinement d'une maison de vacances conviviale, à deux 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)



Date de réalisation du DPE : Non soumis au DPE

Référence : 56252\_85\_173

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Surface habitable :	<b>85m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>3</b>
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	EO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>673m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Aucune</b>
<b>CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM</b>	
Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Aucune climatisation	

## CHEMINÉE

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

## SURFACES

Séjour :	<b>32m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>13.3m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 avec placard :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>10.6m<sup>2</sup></b>
Dégagement :	<b>1.9m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau avec douche :	<b>4.6m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>1.6m<sup>2</sup></b>
Cellier-Buanderie :	<b>9m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>25m<sup>2</sup></b>
Véranda :	<b>6m<sup>2</sup></b>
Cave :	<b>24m<sup>2</sup></b>
Jardin :	<b>673m<sup>2</sup></b>
Abri je jardin :	<b>6m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



## POINTS CLÉS

Plage de Boisvinet à 300m, Garage 25m<sup>2</sup> et Cave 21m<sup>2</sup>, Cheminée, Double vitrage récent, Jardin piscinable et/ou possibilité d'extension, Terrasse

## 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**