



Bien proposé à 349 440 €

Honoraires agence TTC : 13 440 €

Prix hors honoraires d'agence : 336 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

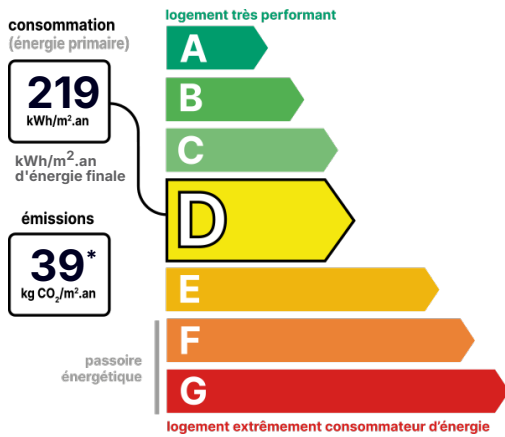
DESCRIPTION

Maison familiale de 123 m2 entre plage du Veillon et centre ville. 3 chambres, 2 salles d'eau, 2 WC. Garage 25m2. Jardin.

À seulement quelques minutes de la magnifique plage du Veillon et du port de plaisance de Bourgenay, cette maison familiale de 123 m² habitables sur deux niveaux prend place au cœur d'une parcelle verdoyante et arborée d'environ 700 m². Sa localisation, à la fois calme et pratique, en fait une adresse idéale pour profiter de la côte vendéenne tout en restant proche des commerces et des écoles. Le rez-de-chaussée permet une vie de plain-pied confortable. Dès l'entrée, vous découvrirez un séjour lumineux orienté sud, réchauffé par un insert qui invite aux soirées conviviales en famille ou entre amis. La grande cuisine de 25 m², pensée comme un véritable lieu de vie, offre un bel espace pour cuisiner, partager les repas et se retrouver au quotidien. Deux chambres de 11,8 et 10,6 m² complètent ce niveau, ainsi qu'une salle de bains spacieuse avec baignoire et rangements, idéale pour le quotidien d'une famille, et un WC indépendant. À l'étage, le palier dessert une suite parentale généreuse de près de 17 m². Elle dispose d'un grand placard intégré et d'une salle d'eau privative avec douche et WC, offrant un espace plus intime et confortable. Attenant à la cuisine, un garage de 25 m² avec faux grenier et porte motorisée vient compléter les prestations de la maison. Il permet de stationner un véhicule ou d'y aménager un espace de rangement ou de bricolage. À l'extérieur, le jardin d'environ 700 m², agrémenté d'arbres, offre un cadre agréable pour profiter des beaux jours, installer un coin repas en terrasse ou encore imaginer un espace de jeux pour les enfants. C'est un lieu qui se prête aussi bien aux moments de détente qu'aux retrouvailles en famille. La maison bénéficie enfin d'une situation privilégiée : à seulement 4 km des plages et du port de Bourgenay, 3 km des commerces du centre-ville et 2 km des écoles et du collège. Une localisation qui permet de profiter pleinement du littoral tout en restant proche de toutes les commodités. Visite virtuelle sur demande après un premier contact téléphonique. Pour toute information complémentaire ou organiser une visite, contactez Isabelle 06/83/15/20/42 Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

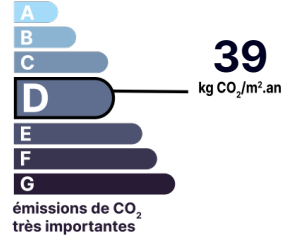
DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



***Dont émissions de gaz à effet de serre**

peu d'émissions de CO₂



Date de réalisation du DPE :
05/05/2025

POINTS CLÉS

Cheminée insert, Cuisine spacieuse 25m², Surface et nombreux rangements, Orientation Sud, Garage 25m² avec porte motorisée et faux grenier, Double vitrage, 3 chambres, 2 salles d'eau, 2 WC, Entre plage et centre ville

CONTACT



Agence de Vendée Sud
Isabelle MINGUENEAU
06 83 15 20 42
02 51 22 14 85
isabelle.mingueneau@123webimmo.com
Agent Commercial EI
RSAC : 528 781 339

Référence : 56389_85_50

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Surface habitable :	123m²
Nombre de pièces :	4
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	705m²
Clôture :	Aucune

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Fuel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau

Aucune climatisation

CHEMINÉE

Foyer fermé

Nombre de cheminées :	1
-----------------------	---

SURFACES

Séjour avec insert :	35m²
Cuisine :	25m²
Chambre 1 :	11.8m²
Chambre 2 :	10.6m²
Chambre 3 avec grand placard intégré :	16.7m²
Entrée et dégagement :	10.4m²
Salle d'eau avec baignoire et placard :	6.5m²
Salle d'eau avec douche et WC :	2.7m²
WC :	1.5m²
Palier :	2.5m²
Garage attenant avec faux grenier et porte motorisée :	25m²
Jardin :	803m²

LOCALISATION



TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

974 €

CONTACT



Agence de Vendée Sud

Isabelle MINGUENEAU

06 83 15 20 42

02 51 22 14 85

isabelle.mingueneau@123webimmo.com

Agent Commercial EI

RSAC : 528 781 339