Maison

Référence : 56564_85_50

85440 Talmont-Saint-Hilaire

Bien proposé à 333 500 €

Honoraires agence TTC : 13 500 €

Prix hors honoraires d'agence : 320 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

DESCRIPTION

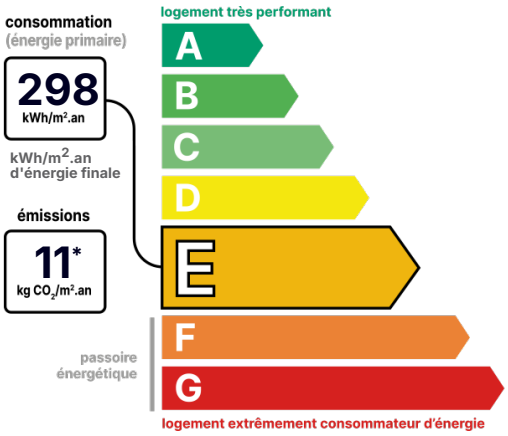
Maison de 120m² en centre ville de Talmont-Saint-Hilaire. Terrain divisible.

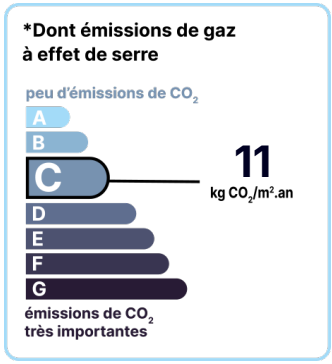
Découvrez cette maison lumineuse idéalement située au cœur de Talmont-Saint-Hilaire, à seulement 6 minutes de la mer et à proximité immédiate des commerces accessibles à pied. Implantée sur un terrain généreux de 892 m², cette propriété offre un cadre de vie agréable et un véritable potentiel d'évolution, avec la possibilité d'une division parcellaire permettant la construction d'une maison d'environ 77 m² (PC accepté). Dès l'entrée, vous serez séduit par un vaste séjour salon avec cheminée à insert, propice à des moments chaleureux en famille ou entre amis. La cuisine ouverte, aménagée et équipée, prolonge cet espace de convivialité et s'ouvre sur une grande terrasse exposée ouest ainsi qu'une véranda orientée sud, offrant des espaces de vie baignés de lumière tout au long de l'année. La maison est organisée pour répondre aux besoins d'une vie de famille grâce à deux espaces nuit distincts. Au rez-de-chaussée, un dégagement avec placards dessert deux chambres, une salle de douche entièrement carrelée, des toilettes indépendantes ainsi qu'un bureau avec rangements. À l'étage, vous trouverez deux chambres supplémentaires, une seconde salle de douche avec WC sanibroyeur et un espace dressing. Un garage traversant complète l'ensemble, offrant de nombreuses possibilités de stationnement, de stockage ou d'aménagement en atelier. À l'extérieur, le jardin clos et paysager constitue un véritable espace de détente et de convivialité. La terrasse périphérique permet de profiter des différentes expositions selon les saisons, tandis qu'un puits alimente un bassin décoratif à proximité de la véranda, apportant charme et sérénité. Ce bien se distingue par son potentiel rare : que ce soit pour accueillir une famille, envisager un projet locatif ou réaliser une division de terrain avec construction, il saura s'adapter à vos projets de vie. Pour plus d'informations vous pouvez contacter 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

État général : À rafraîchir

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)





Date de réalisation du DPE : 26/09/2025

POINTS CLÉS

Jardin, Garage traversant, Orientation Sud, Puits

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 : 56564_85_50

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	**Oui**
Année de construction :	**1974**
Année de rénovation :	**1983**
Surface habitable :	**120m²**
Nombre de pièces :	**6**
Vie de plain-pied :	**Oui**
Exposition :	**S**

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	**892m²**
Clôture :	**Totale**
Type de clôture :	**Mixte**

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	**Individuel**

Aucune climatisation

CHEMINÉE

Foyer fermé

Nombre de cheminées :	**1**

SURFACES

Entrée sur séjour :	**4.4m²**
Séjour salon avec cuisine aménagée et équipée :	**38.4m²**
Chambre 1 avec placards :	**10.15m²**
Chambre 2 avec placards :	**9.73m²**
Salle de douche :	**4.85m²**
Toilette :	**1.13m²**
Bureau avec placard_ escalier :	**8.44m²**
Dégagement rdc avec placards :	**8.25m²**
1er E_ Dégagement dressing :	**9.64m²**
Chambre 3 :	**10.45m²**
Chambre 4 :	**9.65m²**
Salle de douche avec sanibroyeur :	**5.25m²**
Garage :	**38m²**
Véranda plein sud avec stores :	**19.8m²**
Terrain :	**892m²**

LOCALISATION

TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	**880 €**

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