



Bien proposé à 399 800 €

Honoraires agence TTC : 14 800 €

Prix hors honoraires d'agence : 385 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

DESCRIPTION

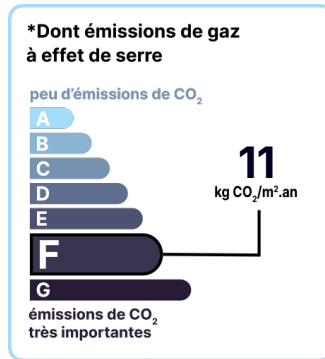
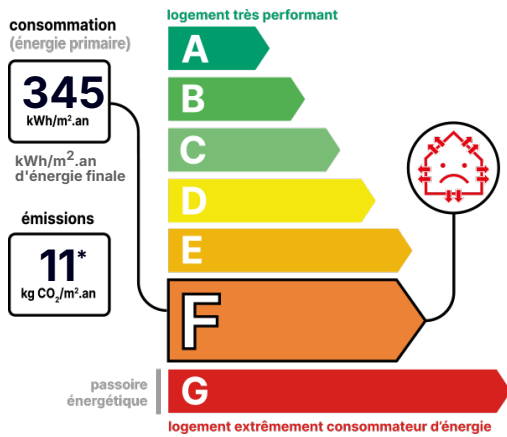
Maison de 120m², 4 chambres, bureau et grand jardin arboré en centre ville de Talmont-Saint-Hilaire.

Vous recherchez un véritable foyer où partager des moments précieux en famille ou entre amis, tout en profitant d'une vie locale dynamique à proximité immédiate de toutes les commodités et à 6 minutes de la mer ? Découvrez cette maison lumineuse et son jardin de 892m², nichée au cœur de Talmont-Saint-Hilaire, qui saura répondre à toutes vos envies de bien-être et de convivialité. Dès l'entrée, un vaste séjour salon avec cheminée à insert vous attend pour des instants chaleureux et authentiques. La cuisine ouverte, aménagée et équipée, invite à la création de repas gourmands à savourer sur la vaste terrasse plein ouest ou dans la véranda orientée au sud, afin que chaque saison devienne un plaisir à partager. Pensée pour le bien-être des familles, la maison propose deux espaces nuits distincts. Au rez-de-chaussée, un dégagement avec placards dessert deux chambres confortables, une salle de douche entièrement carrelée, des toilettes, ainsi qu'un bureau avec placards parfait pour s'adapter à toutes vos activités et projets. À l'étage, vous profiterez de deux chambres supplémentaires, d'une seconde salle de douche avec wc sanibroyeur et d'un dégagement avec dressing, idéal pour organiser le quotidien familial. Un garage traversant de 9,5m de long, offre l'espace nécessaire pour abriter vos véhicules, créer un atelier ou du rangement selon vos aspirations. À l'extérieur, le jardin clos et paysager sera le théâtre de vos jeux, de vos repas festifs ou de vos temps de repos. La vaste terrasse qui entoure la maison permet de choisir votre coin préféré selon la saison. Un puits alimente un joli bassin près de la véranda, ajoutant une touche de charme à cet espace verdoyant unique. Cette maison est la promesse de vous accompagner dans tous vos projets de vie. Venez la visiter et laissez-vous séduire par un doux cadre de vie unique dans la commune aux multiples visages de Talmont-St-Hilaire. 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

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

DÉTAILS EXTÉRIEUR

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

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

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