



## Bien proposé à 540 500 €

Honoraires agence TTC : 17 550 €

Prix hors honoraires d'agence : 522 950 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

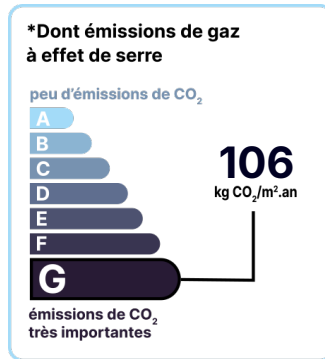
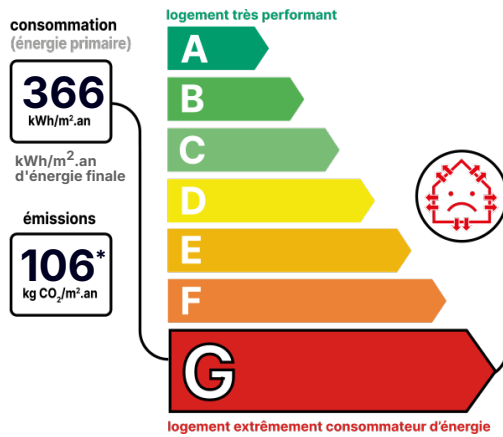
### DESCRIPTION

#### Magnifique ensemble de 3 maisons sur un terrain de 1693 m<sup>2</sup> en cœur de ville de Talmont-St-Hilaire

Ensemble immobilier idéal pour grande famille ou projet locatif – Talmont-Saint-Hilaire Venez découvrir au cœur du centre-ville de Talmont-Saint-Hilaire cet ensemble immobilier aux multiples possibilités, parfait pour accueillir une grande famille ou pour développer un projet de locations (saisonnier, annuel, gîtes ou chambres d'hôtes). Avec sa belle façade de caractère datant des années 1900, la propriété s'articule autour de trois bâtisses distinctes dont deux encadrent le porche : • Première aile à gauche comprenant : un bureau double (ou futur logement) • La seconde aile à droite : une maison avec vaste hall d'entrée et cheminée, séjour-salon lumineux, cuisine, salle de bain, WC, deux chambres, grenier aménageable, garage et dépendances. • La bâtisse principale de 134 m<sup>2</sup> habitables trône dans la cour, avec : entrée, séjour-salon, cuisine, buanderie, 4 chambres, dressing, salle de bain, WC, cave avec chaufferie. Un majestueux porche central donnant sur une cour intime entourée de dépendances aménageables, idéales pour créer des espaces complémentaires. Le terrain clos de 1 693 m<sup>2</sup>, piscinable, ouvre encore d'autres perspectives avec la possibilité de constructions supplémentaires en fond de parcelle surplombant le lac de Talmont. Atouts pour votre projet familial ou locatif • Idéal pour une famille nombreuse souhaitant disposer de plusieurs espaces distincts pour recevoir proches et amis. • Opportunité pour générer des revenus via du locatif saisonnier ou annuel, ou pour développer un projet de gîtes / chambres d'hôtes. • Un cadre de vie unique : une propriété vaste et intime à la fois, nichée dans un environnement verdoyant tout en étant au cœur des activités de la ville, à seulement 10 minutes des plages et 15 minutes des Sables d'Olonne. Une visite s'impose pour apprécier tout le potentiel de ce bien rare et polyvalent. [-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)



Date de réalisation du DPE : 03/06/2025

## POINTS CLÉS

Jardin arboré, piscinable et constructible, 3 Maisons, Surface 267m<sup>2</sup> hab, voir plus suivant rénovation., Porche de 39m<sup>2</sup> + garage 17.5m<sup>2</sup>, Couverture refaite en 2024, Cave et vide sanitaire dans la maison principale.

## 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 : 56651\_85\_50

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction : 1970  
Surface habitable : 267.9m<sup>2</sup>  
Nombre de pièces : 12  
Exposition : S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain : 1693m<sup>2</sup>  
Clôture : Totale  
Type de clôture : Mixte

## 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 ouvert  
Nombre de cheminées : 3

## SURFACES

Hall d'entrée accès dans cour intérieure : 13.8m<sup>2</sup>  
Séjour salon avec cheminée foyer ouvert : 36.9m<sup>2</sup>  
Cuisine : 16.7m<sup>2</sup>  
Buanderie avec accès extérieur et cave : 5.5m<sup>2</sup>  
Chambre 1 : 12.2m<sup>2</sup>  
Chambre 2 : 11.3m<sup>2</sup>  
Chambre 3 : 14.7m<sup>2</sup>  
Chambre 4 : 12.6m<sup>2</sup>  
Dressing : 3.3m<sup>2</sup>  
Salle de bain : 6.5m<sup>2</sup>  
Toilette séparé : 1.2m<sup>2</sup>  
Entrée maison depuis cour rue. : 23m<sup>2</sup>

## LOCALISATION



Séjour salon avec cheminée :	<b>30m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>13.5m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 _ aveugle et accès grenier :	<b>11.6m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 donnant sur cour :	<b>14m<sup>2</sup></b>
Salle de bain :	<b>3.6m<sup>2</sup></b>
Dégagement et sortie sur cour :	<b>6.5m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>1.8m<sup>2</sup></b>
Bureau entrée depuis la cour rue :	<b>29m<sup>2</sup></b>
Garage sous porche :	<b>17.5m<sup>2</sup></b>
Abri sous porche :	<b>39m<sup>2</sup></b>
Total terrain :	<b>1693m<sup>2</sup></b>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>1 785 €</b>
-----------------	----------------

## CONTACT



**Agence de Vendée Sud**

**Isabelle MINGUENEAU**

**06 83 15 20 42**

**02 51 22 14 85**

**[isabelle.mingueneau@123webimmo.com](mailto:isabelle.mingueneau@123webimmo.com)**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 528 781 339**