



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.

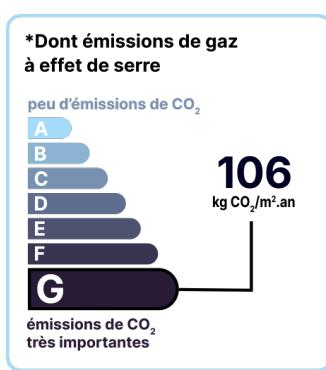
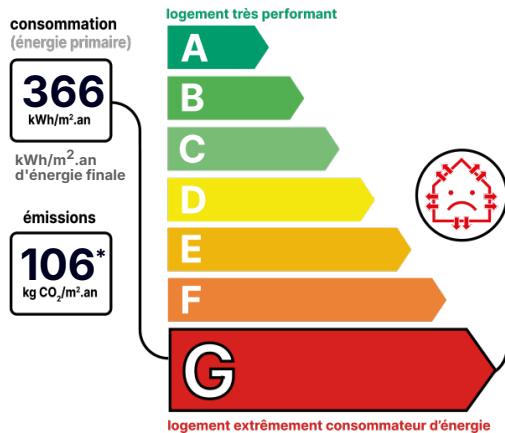
DESCRIPTION

Magnifique ensemble de 3 maisons sur un terrain de 1693 m² 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 bâties 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 bâtie principale de 134 m² 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 m², 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

Référence : 56651_85_50

POINTS CLÉS

Jardin arboré, piscinable et constructible, 3 Maisons, Surface 267m² hab, voir plus suivant rénovation., Porche de 39m² + garage 17.5m², 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

DÉTAILS INTÉRIEUR

| | |
|-------------------------|---------------------------|
| Année de construction : | 1970 |
| Surface habitable : | 267.9m² |
| Nombre de pièces : | 12 |
| Exposition : | S |

DÉTAILS EXTÉRIEUR

| | |
|----------------------|--------------------------|
| Surface du terrain : | 1693m² |
| 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 | |

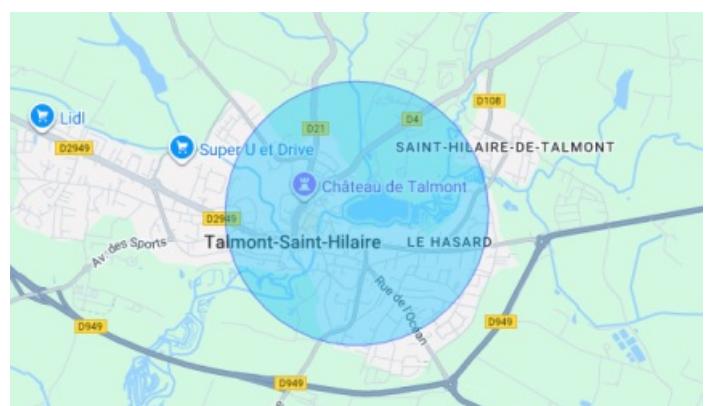
CHEMINÉE

| |
|--------------------------------|
| Foyer ouvert |
| Nombre de cheminées : 3 |

SURFACES

| | |
|--|--------------------------|
| Hall d'entrée accès dans cour intérieure : | 13.8m² |
| Séjour salon avec cheminée foyer ouvert : | 36.9m² |
| Cuisine : | 16.7m² |
| Buanderie avec accès extérieur et cave : | 5.5m² |
| Chambre 1 : | 12.2m² |
| Chambre 2 : | 11.3m² |
| Chambre 3 : | 14.7m² |
| Chambre 4 : | 12.6m² |
| Dressing : | 3.3m² |
| Salle de bain : | 6.5m² |
| Toilette séparé : | 1.2m² |
| Entrée maison depuis cour rue. : | 23m² |

LOCALISATION



| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Séjour salon avec cheminée : | 30m² |
| Cuisine : | 13.5m² |
| Chambre 1_ aveugle et accès grenier : | 11.6m² |
| Chambre 2 donnant sur cour : | 14m² |
| Salle de bain : | 3.6m² |
| Dégagement et sortie sur cour : | 6.5m² |
| WC : | 1.8m² |
| Bureau entrée depuis la cour rue : | 29m² |
| Garage sous porche : | 17.5m² |
| Abri sous porche : | 39m² |
| Total terrain : | 1693m² |

TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : **1 785 €**

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