



## Bien proposé à 256 450 €

Honoraires agence TTC : 11 450 €

Prix hors honoraires d'agence : 245 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

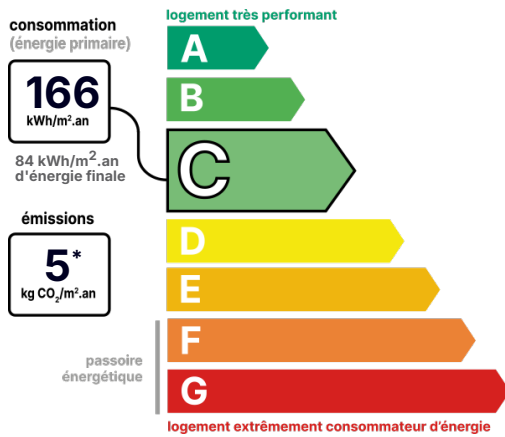
#### Maison 123m<sup>2</sup> avec piscine

À découvrir sans tarder ! Charmante maison de plain-pied alliant confort, modernité et espaces de vie conviviaux. Située au calme dans un hameau. Elle se compose d'une agréable véranda lumineuse, d'une pièce de vie avec cuisine ouverte équipée, îlot central et poêle à granulés, idéale pour vos soirées cocooning. La partie nuit offre 2 chambres, une salle de bains, un WC séparé ainsi qu'un dégagement. Vous profiterez également d'une 3<sup>e</sup> chambre avec mezzanine et un dégagement dressing, complétée par une grande salle d'eau et une buanderie. À l'extérieur, tout est pensé pour vos moments de détente : Un terrain clos et arboré de 800 m<sup>2</sup> Un préau permettant de stationner 2 véhicules Une terrasse en bois conviviale, un terrain de pétanque Une piscine 4x8 avec nage à contre-courant et balnéo Une maison fonctionnelle et chaleureuse, idéale pour accueillir famille et amis, où il fait bon vivre toute l'année ! Pour tous renseignements et visite, appelez Valérie au 06.76.26.97.79. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
14/08/2025

## POINTS CLÉS

Baignoire, Piscine avec nage à contre courant  
et balnéo, Poêle à granules

## CONTACT



Agence de Vendée Sud  
Valérie DELAVIGNE  
06 76 26 97 79  
02 51 22 14 85  
valerie.delavigne@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 477 864 474

Référence : 56727\_85\_94

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	2005
Année de rénovation :	2011
Surface habitable :	123m²
Nombre de pièces :	5
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SE

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

## SURFACES

Véranda :	14.5m²
Pièce de vie / cuisine :	42.2m²
Dégagement :	4.6m²
Chambre 1 :	11.46m²
Chambre 2 :	11.14m²
Salle de bain :	4.27m²
WC séparé :	1.04m²
Dégagement avec grande penderie :	3.36m²
Chambre 3 avec une grande penderie et Mezzanine :	11.3m²
Buanderie :	13.64m²
Salle d'eau :	5.4m²
Terrasse bois :	14.44m²
Préau :	25m²

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	800m²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Grillage
Piscine :	Oui
Longueur piscine :	8

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Granulés
Emetteurs secondaires :	Poêle

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**509 €**

## CONTACT

---



**Agence de Vendée Sud**

**Valérie DELAVIGNE**

**06 76 26 97 79**

**02 51 22 14 85**

**[valerie.delavigne@123webimmo.com](mailto:valerie.delavigne@123webimmo.com)**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 477 864 474**