

**Sous Offre**

## Bien proposé à 282 200 €

Honoraies agence TTC : 12 200 €

Prix hors honoraires d'agence : 270 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

#### Entre mer et lumière, une maison qui respire les vacances

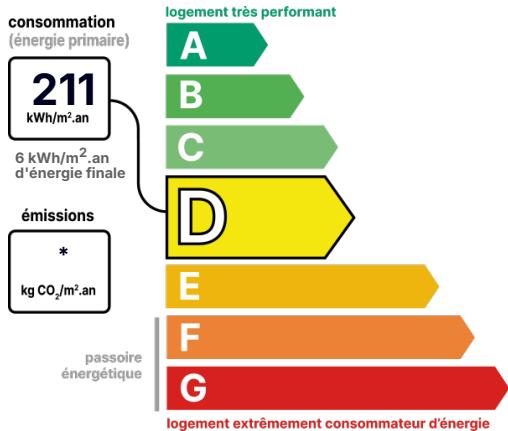
À seulement deux pas des vagues et du sable fin, cette jolie maison indépendante de plain-pied vous invite à profiter pleinement de l'art de vivre à La Tranche-sur-Mer. Dès l'entrée, la clarté du séjour vous enveloppe : un espace traversant, chaleureux et très lumineux, ouvert sur le jardin. L'espace salle à manger se trouve à proximité immédiate de la cuisine séparée, pratique et fonctionnelle. Deux chambres lumineuses, toutes deux avec placards intégrés, accueillent famille ou amis. La salle d'eau moderne dispose d'une douche à l'italienne, et le WC est séparé, avec lavabo et fenêtre pour plus de confort. La cuisine indépendante est complétée par un garage transformé en arrière-cuisine ou cuisine d'été. Deux annexes extérieures viennent parfaire l'ensemble, idéales pour un atelier, une buanderie ou du rangement supplémentaire. Peinture extérieure réalisée récemment. Le jardin, joliment paysagé et très bien entretenu, apporte un cadre calme et agréable. Un carport permet de stationner un véhicule, avec la possibilité de garer jusqu'à trois voitures ou un camping-car. Le carport abrite un véhicule, et l'espace de stationnement permet d'accueillir jusqu'à trois voitures ou un camping-car. À proximité des commerces et des restaurants, cette maison conjugue douceur de vivre et praticité. Un lieu idéal pour y vivre à l'année ou pour savourer les vacances côté océan, avec en prime un excellent potentiel locatif. Un petit coin de bonheur à découvrir sans tarder. 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)



## CONTACT



Agence de Vendée Sud  
Romain TRICOIRE  
06 81 53 17 78  
02 51 22 14 85  
vendeesud@123webimmo.com

**DÉTAILS INTÉRIEUR**

Double vitrage :	<b>Oui</b>
Année de construction :	<b>1979</b>
Année de rénovation :	<b>2018</b>
Surface habitable :	<b>94.8m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>3</b>
Vie de plain-pied :	<b>Oui</b>
Exposition :	<b>S</b>

**DÉTAILS EXTÉRIEUR**

Surface du terrain :	<b>387m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>
Type de clôture :	<b>Mur</b>

**PARKING / GARAGE**

Possibilité de parking : **Oui**

**CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM**

Type de chauffage : **Individuel**

Aucune climatisation

**SURFACES**

Hall/Entrée :	<b>8m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>11m<sup>2</sup></b>
SDD :	<b>4m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>1.5m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>1m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>8.6m<sup>2</sup></b>
Séjour/Salon :	<b>32m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>16.7m<sup>2</sup></b>

**LOCALISATION****TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ**

Taxe foncière : **1 090 €**

**CONTACT**

Agence de Vendée Sud  
Romain TRICOIRE  
06 81 53 17 78  
02 51 22 14 85  
[vendeesud@123webimmo.com](mailto:vendeesud@123webimmo.com)