



## Bien proposé à 297 650 €

Honoraires agence TTC : 12 650 €

Prix hors honoraires d'agence : 285 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

#### Maison en pierres de 137m<sup>2</sup> sur un terrain de 520m<sup>2</sup>

Maison en pierre – Charme authentique dans un hameau au calme. Rendez-vous diagnostics le 03.12.2025. Amoureux de la pierre et des ambiances authentiques, laissez-vous séduire par cette maison pleine de caractère, idéalement située dans un hameau paisible, à l'abri des regards. Un intérieur chaleureux et convivial : Grande cuisine aménagée avec cheminée insert et sa baie vitrée ouvrant sur la terrasse couverte Belle pièce de vie avec cheminée insert, parfaite pour vos soirées cocooning 2 chambres confortables Pièce intermédiaire pouvant servir de dressing, salle de sport... Bureau, idéal pour télétravail ou activité indépendante WC suspendu avec lave-mains Spacieuse salle de bain + douche, équipée de deux vasques 3<sup>e</sup> chambre de 21,5 m<sup>2</sup>, dotée d'une mezzanine et d'un ancien four à pain, véritable coup de cœur pour les amateurs d'histoire et d'authenticité Un extérieur intime et agréable : Terrain sans vis-à-vis, parfait pour profiter du calme Deux terrasses dont une terrasse couverte, idéale pour vos repas d'été Un bien rare à découvrir rapidement ! Cette maison allie charme, cachet et beaux volumes, tout en offrant un cadre de vie serein et bucolique. Pour tout renseignement et pour organiser une visite, contactez 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 : À rafraîchir

### 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

**DÉTAILS INTÉRIEUR**

Année de rénovation :	<b>2020</b>
Surface habitable :	<b>136.84m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>5</b>
Vie de plain-pied :	<b>Oui</b>
Exposition :	<b>S</b>

**CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM**

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Aucune climatisation	

**SURFACES**

Cuisine aménagée et équipée :	<b>30.69m<sup>2</sup></b>
Pièce de vie :	<b>31.85m<sup>2</sup></b>
Dégagement avec placard :	<b>4.93m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>9.73m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>8.93m<sup>2</sup></b>
Pièce intermédiaire :	<b>5.9m<sup>2</sup></b>
Bureau :	<b>6.25m<sup>2</sup></b>
Dégagement :	<b>5.51m<sup>2</sup></b>
WC suspendu avec lave mains :	<b>2.53m<sup>2</sup></b>
Salle de bain et douche, 2 vasques et buanderie :	<b>9m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 avec ancien four à pain et mezzanine :	<b>21.52m<sup>2</sup></b>
Terrasse arrière couverte :	<b>14.22m<sup>2</sup></b>
Terrasse avant :	<b>17.33m<sup>2</sup></b>

**TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ**

Taxe foncière :	<b>334 €</b>
-----------------	--------------

**DÉTAILS EXTÉRIEUR**

Surface du terrain :	<b>520m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>
Type de clôture :	<b>Mur</b>

**PARKING / GARAGE**

Possibilité de parking :	<b>Oui</b>
--------------------------	------------

**CHAUFFAGE SECONDAIRE**

Chauffage secondaire :	<b>Electricité</b>
Emetteurs secondaires :	<b>Radiateurs</b>

**CHEMINÉE**

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	<b>2</b>

**LOCALISATION****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**