



## Bien proposé à 399 800 €

Honoraires agence TTC : 14 800 €

Prix hors honoraires d'agence : 385 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

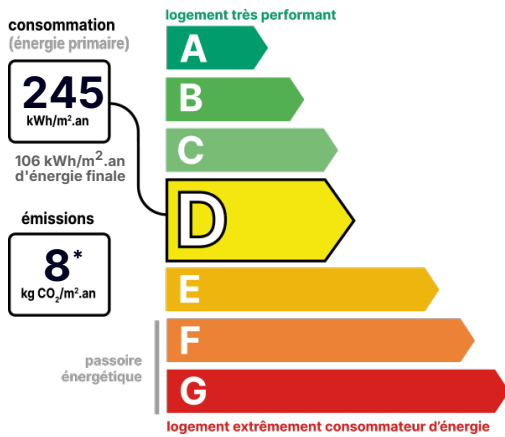
#### Grande maison à La Grière à 150m de la plage

Située à seulement 150 mètres de la plage, au cœur du secteur très recherché de La Grière à La Tranche sur Mer, cette maison familiale de 1997 offre de beaux volumes, une luminosité exceptionnelle et un potentiel rare sur le marché. Un logement principal de 128 m<sup>2</sup> et un sous-sol, en rez de rue, de 94m<sup>2</sup>. L'espace principal, confortable et lumineux (128 m<sup>2</sup>), vous propose : Une vaste pièce de vie de 53 m<sup>2</sup>, baignée de lumière, avec cuisine ouverte Une grande chambre avec penderie Une salle d'eau Et un WC séparé À l'étage vous disposez : D'une superbe pièce lumineuse donnant accès à un balcon Une chambre avec penderie Une salle de bains avec WC À l'extérieur, une terrasse plein SUD de 21 m<sup>2</sup>, équipée d'un store banne, vous permettra de profiter pleinement du soleil et de la douceur du bord de mer. En rez de rue, rare et polyvalent (94 m<sup>2</sup>) : un véritable atout ! Plusieurs pièces modulables avec baies vitrées, une cuisine, une salle d'eau et un WC. Possibilité d'aménager un espace indépendant, un bureau, une salle de jeux, un atelier ou un logement locatif saisonnier Accès privatif, terrasse et préau Un potentiel exceptionnel pour accueillir une grande famille, recevoir vos proches ou créer un revenu locatif indépendant. Un cadre de vie privilégié, un quartier calme, plage à pied : l'adresse idéale pour profiter de La Tranche-sur-Mer toute l'année ou en résidence secondaire. ■ Pour toute information ou 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 officiel : [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr)

**État général :** À rafraîchir

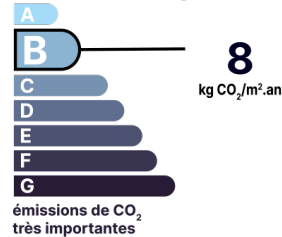
## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



\*Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



Date de réalisation du DPE :  
25/09/2023

## 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 : 57523\_85\_94

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1997
Surface habitable :	222m²
Nombre de pièces :	8
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	548m²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

## PARKING / GARAGE

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

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
---------------------	------------

Aucune climatisation

## SURFACES

Pièce de vie / cuisine :	53m²
Dégagement :	3.2m²
WC :	1.7m²
Salle d'eau :	3.75m²
Chambre 1 avec grande penderie :	15.05m²
Palier :	0.44m²
Une grande pièce avec balcon :	27.37m²
Chambre 2 avec penderie :	15m²
Salle de bain avec WC :	8.13m²
Pièce 1 :	21.41m²
Pièce 2 :	14.29m²
Pièce 3 :	13.39m²
Pièce 4 :	28.08m²
Pièce cuisine :	11.43m²
WC :	1.44m²
Salle de douche :	3.15m²
Placard :	1.43m²
Balcon :	8m²
Terrasse SUD :	21.54m²

## LOCALISATION



Préau : 23m<sup>2</sup>  
Terrasse Nord : 18m<sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : 2 124 €

## 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