



Bien proposé à 463 600 €

Honoraires agence TTC : 13 600 €

Prix hors honoraires d'agence : 450 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

DESCRIPTION

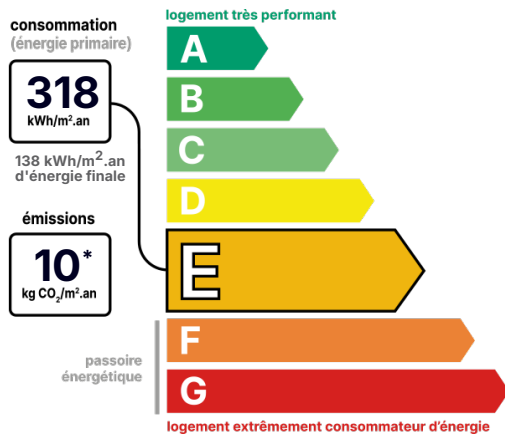
Quartier résidentiel recherché, proche plages et centre. Maison de 127m² plus T2 indépendant.

La Tranche-sur-Mer – Quartier résidentiel prisé Grande maison + T2 indépendant – À deux pas de la plage et du centre Idéalement située entre la plage du Phare, la forêt et le centre-ville, cette propriété de 127 m² + T2 indépendant de 40 m² offre un cadre de vie privilégié, au calme, à seulement quelques minutes à pied des plages et des commerces. Un bien rare par sa polyvalence et son potentiel. Habitation principale – 127 m² de confort et de luminosité Vous serez séduit par ses beaux volumes et sa fonctionnalité : Hall d'entrée avec vestiaire, cuisine aménagée et équipée, ouverte sur une pièce de vie lumineuse avec cheminée insert, donnant sur une grande terrasse Bureau ou chambre d'appoint 2 grandes chambres avec penderies Salle de bain + douche, WC indépendant Au rez-de-chaussée : Une 3^e chambre de 14 m² et sa salle d'eau et WC privés Un grand garage, un atelier, idéal pour bricolage ou stockage Un T2 indépendant – 40 m² Parfait pour accueillir famille, amis, ou pour un revenu locatif : Pièce de vie avec cuisine aménagée, salle de bain, WC séparé et une chambre avec penderie ouvrant sur une terrasse privée, sans vis-à-vis Un terrain piscinable de 863 m², bien exposé, il offre : De beaux espaces extérieurs et un bungalow de 32 m², idéal pour bricolage, rangement ou futur aménagement De multiples possibilités d'aménagement Un bien rare, polyvalent et idéalement placé Résidence principale, maison familiale, investissement locatif, location saisonnière... Ses volumes, son T2 indépendant et son emplacement en font une opportunité exceptionnelle. Pour toute information ou 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 : georisques.gouv.fr

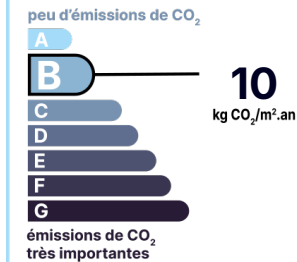
État général : À rafraîchir

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



*Dont émissions de gaz à effet de serre



Date de réalisation du DPE :
11/04/2025

POINTS CLÉS

Garage, 500 m de la plage

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 : 57577_85_94

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1989
Surface habitable :	167m²
Nombre de pièces :	7
Exposition :	EO

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

SURFACES

Entrée avec vestiaire :	6m²
Cuisine aménagée et équipée :	8.51m²
Pièce de vie :	41.49m²
Bureau :	8.37m²
Dégagement :	4.41m²
Chambre 1 avec grande penderie :	16.37m²
Chambre 2 avec penderie :	12.7m²
Salle de bain et douche :	7.8m²
WC :	1.35m²
Chambre 3 :	14m²
Salle d'eau :	5.64m²
T2 pièce de vie / cuisine :	19.6m²
T2 Dégagement :	2.64m²
T2 Salle de bain :	4.65m²
T2 WC :	1.35m²

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	863m²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

PARKING / GARAGE

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

CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Cheminée

CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

LOCALISATION



T2 Chambre avec penderie :	11.99m²
Garage :	50.3m²
Atelier avec puits :	30m²
Terrasse :	28m²
T2 Terrasse :	8.7m²
Bungalow bois :	32m²

TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	2 070 €
-----------------	----------------

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