



## Bien proposé à 272 000 €

Honoraires agence TTC : 11 900 €

Prix hors honoraires d'agence : 260 100 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

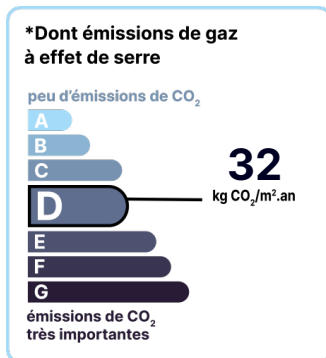
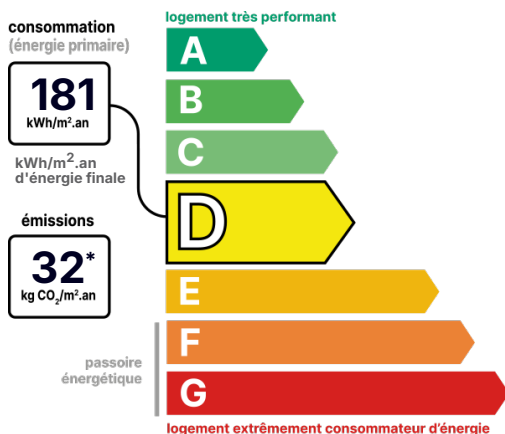
#### Maison de ville au cœur du village de la Guittière à Talmont-St-Hilaire.

Cette maison en pierre fera le bonheur de ses occupants au cœur de la Guittière, à 5 minutes en vélo du village ostréicole et de la mer. Vous aimez l'authenticité d'un lieu et un cadre naturel au calme, venez découvrir cette bâtisse centenaire et confortable. L'entrée se fera depuis la petite ruelle dans le hall d'entrée ou par la cour blottie au pied de la façade sud de la maison. Le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée avec placards, buanderie et toilettes avec lave main. Une salle à mangée avec cuisine aménagée et équipée, un vaste salon lumineux et chaleureux où vous pourrez profiter à volonté de la douceur de la cheminée à insert ou de la douceur du soleil sur la terrasse plein sud au fil des saisons. A l'étage le dégagement distribue, 2 chambres avec placards donnant sur la cour plein sud et une troisième chambre bénéficiant d'un vélux pour le versant nord. L'ensemble bénéficie d'une salle de douche avec wc. En extérieur le petit jardin arboré offre plusieurs espaces intimistes ensoleillés ou ombragés selon vos besoins. Un carport à l'entrée offre un espace de parking auto et un petit abri en bois pour vos besoins de stockage. Cette maison pleine d'histoire située au cœur du premier site remarquable de Vendée, vous offrira un cadre de vie calme ouvert sur la nature, les marais et le port ostréicole tout proche. Pour découvrir cette pépite et avoir plus de renseignement appeler Isabelle (06.83.20.42). 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

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 13/03/2026

## CONTACT



Agence de Vendée Sud  
Isabelle MINGUENEAU  
06 83 15 20 42  
02 51 22 14 85  
isabelle.mingueneau@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 528 781 339

Référence : 58346\_85\_50

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Surface habitable :	105m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	4
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	220m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## SURFACES

Entrée :	10.4m <sup>2</sup>
Cuisine - séjour :	23.3m <sup>2</sup>
Salon :	27.3m <sup>2</sup>
Cellier :	2.2m <sup>2</sup>
Toilette et lave mains rdc :	0.8m <sup>2</sup>
Chambre avec placard :	11.8m <sup>2</sup>
Chambre avec placard :	9.6m <sup>2</sup>
Chambre avec velux :	13m <sup>2</sup>
Salle de douche avec WC :	4m <sup>2</sup>
Dégagement étage :	2.6m <sup>2</sup>
Jardin :	110.7m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**778 €**

## CONTACT

---



Agence de Vendée Sud

Isabelle MINGUENEAU

06 83 15 20 42

02 51 22 14 85

[isabelle.mingueneau@123webimmo.com](mailto:isabelle.mingueneau@123webimmo.com)

Agent Commercial EI

RSAC : 528 781 339