



## Bien proposé à 900 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

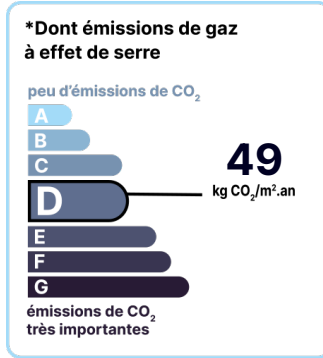
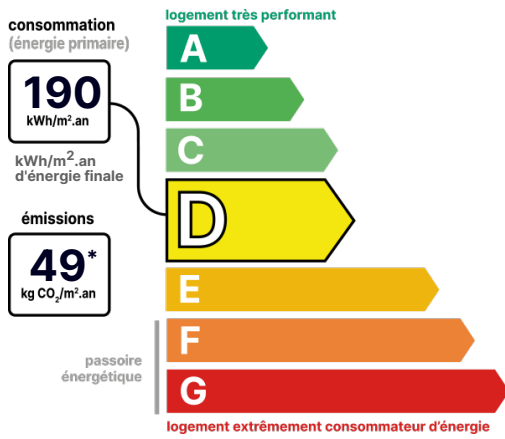
**LES SABLES D'OLONNE, Maison T8, 6 chambres, avec jardin, plage à moins de 300 m.**

Opportunité à saisir : Maison à rénover située à Proximité de la Plage aux Sables d'Olonne Vous rêvez d'une maison à quelques pas de la plage et du remblai des Sables d'Olonne ? Ne cherchez plus, cette propriété est l'opportunité parfaite pour réaliser votre projet ! Cette maison des années 1960, située à seulement 250 mètres de la plage, offre un emplacement privilégié dans l'une des stations balnéaires les plus prisées de la côte atlantique. La maison se compose d'un séjour lumineux, d'une loggia avec une petite vue mer, d'une salle à manger conviviale et d'une cuisine à aménager. Avec ses 6 chambres, cette propriété offre un espace généreux pour accueillir toute votre famille et vos amis. Le sous-sol, comprenant un garage et deux pièces aménageables, offre un potentiel supplémentaire pour créer des espaces de vie selon vos envies. Une buanderie et un débarras ajoutent une touche de fonctionnalité à cette maison. À l'extérieur, un jardin vous invite à profiter des journées ensoleillées et des soirées douces en plein air. La maison est équipée d'ouvertures en double vitrage, offrant ainsi un confort thermique et acoustique appréciable. Cette maison à rénover est une opportunité rare d'acquérir une propriété à proximité immédiate de la plage aux Sables d'Olonne. Avec un peu de travail et d'imagination, vous pourrez créer la maison de vos rêves dans un cadre privilégié. Ne manquez pas cette opportunité. Contactez-moi dès aujourd'hui pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de cette charmante maison. « Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr) »

**État général :** À rénover second œuvre

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
28/03/2023

## CONTACT



Agence de La Roche Ouest  
Karine DELAFOSSE  
06 60 21 26 42  
karine.delafosse@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 339 072 241

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	<b>Oui</b>
Année de construction :	<b>1959</b>
Année de rénovation :	<b>1990</b>
Surface habitable :	<b>215m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>7</b>
Vie de plain-pied :	<b>Oui</b>
Exposition :	<b>SO</b>

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	<b>Bois</b>
Emetteurs secondaires :	<b>Cheminée</b>

## SURFACES

Hall d'entrée :	<b>2m<sup>2</sup></b>
Dégagement :	<b>3m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 (parentale) :	<b>15m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau (dans chambre 1) :	<b>3m<sup>2</sup></b>
Dégagement :	<b>5m<sup>2</sup></b>
wc :	<b>2m<sup>2</sup></b>
SEJOUR / S.A.M. :	<b>41m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>14m<sup>2</sup></b>
Palier :	<b>1m<sup>2</sup></b>
Dégagement :	<b>4m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 (au fond à G) :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Dressing :	<b>4m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 (au fond à D) :	<b>13m<sup>2</sup></b>
Dégagement :	<b>8m<sup>2</sup></b>
wc 2 :	<b>1m<sup>2</sup></b>
Salle de bain :	<b>6m<sup>2</sup></b>
Chambre 4 (en face) :	<b>18m<sup>2</sup></b>
Chambre 5 (à d puis à G) :	<b>15m<sup>2</sup></b>
Chambre 6 (à d puis à D) :	<b>17m<sup>2</sup></b>
Dégagement :	<b>2m<sup>2</sup></b>
pièce 1 (sous-sol, rez de jardin, ancienne cuisine) :	<b>10m<sup>2</sup></b>
Pièce 2 (sous-sol, rez de jardin) :	<b>19m<sup>2</sup></b>
Véranda/loggia :	<b>8m<sup>2</sup></b>
Balcon avec escalier accès jardin :	<b>4m<sup>2</sup></b>
Dégagement (sous-sol) :	<b>4m<sup>2</sup></b>
Cave (sous-sol) :	<b>4m<sup>2</sup></b>
Chaufferie (sous-sol) - Chaudière GEMINOX 2010 et cuve fer 1000 l :	<b>10m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>10m<sup>2</sup></b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>337m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>
Type de clôture :	<b>Mixte</b>

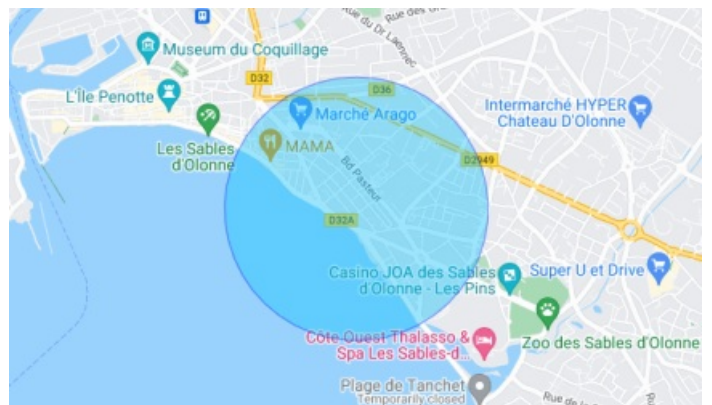
## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Mode de Production :	<b>Chaudière</b>
Boucle d'eau chaude :	<b>Oui</b>
Energie principale :	<b>Fuel</b>
Emetteurs principaux :	<b>Radiateur à eau</b>
Aucune climatisation	

## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	<b>1</b>

## LOCALISATION



Débarras : **9m<sup>2</sup>**  
Garage (sous-sol) : **21m<sup>2</sup>**

## **TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ**

Taxe foncière : **1 847 €**

## **CONTACT**

---



**Agence de La Roche Ouest**  
**Karine DELAFOSSE**  
**06 60 21 26 42**  
**karine.delafosse@123webimmo.com**  
**Agent Commercial EI**  
**RSAC : 339 072 241**