

## Bien proposé à 626 800 €

Honoraires agence TTC : 16 800 €

Prix hors honoraires d'agence : 610 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

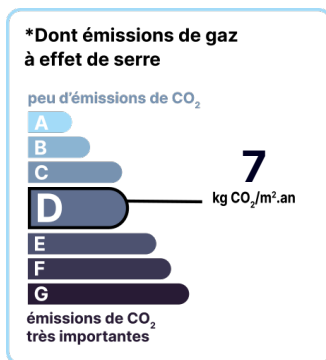
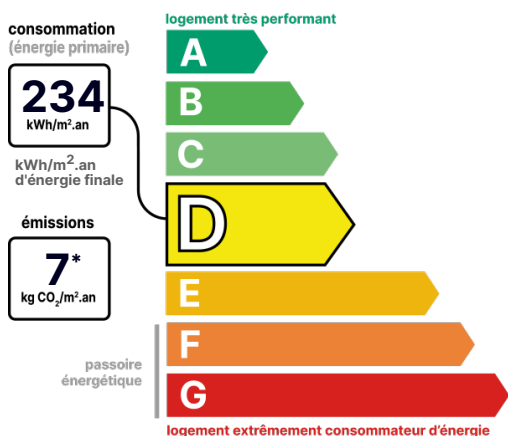
#### Grande villa de 204m<sup>2</sup> : 6 pcs + T2 indépendant POUR REVENUS LOCATIFS

Construite en 2005, cette magnifique propriété comprend deux logements indépendants. Vous pourrez y recevoir famille et amis, tout en vous assurant d'un revenu locatif grâce au T2 indépendant (environ 650€/mois). Vous êtes un professionnel : besoin d'un logement combiné à des bureaux pour votre activité ? Ne cherchez plus vous avez trouvé votre bonheur. La villa adossée à flanc de coteau, propose deux logements en rez-de-chaussée et rez-de-jardin. Dès que vous franchissez le hall d'entrée du logement principal, vous serez immédiatement séduit par les vastes espaces et la luminosité du salon exposé plein Sud. Le séjour- salle à manger de 50m<sup>2</sup> s'ouvre sur une grande cuisine toute équipée, parfaite pour préparer de délicieux repas. La buanderie vous offrira un bel espace de rangements supplémentaires et cuisine d'été. Si vous souhaitez profiter du doux climat de la côte de lumière, vous pourrez facilement accéder à une belle terrasse, située au pied d'un espace paysagé avec goût. Côté nuit : une suite parentale avec dressing salle de douche et toilettes, ainsi que deux chambres avec une salle d'eau commune, une troisième chambre et des toilettes séparés. Au rez-de-chaussée, un logement T2 est accessible depuis la maison ou directement par l'extérieur, offrant une parfaite indépendance pour une location. Ce logement autonome comprend un séjour avec cuisine aménagée et équipée, une chambre avec salle d'eau et des toilettes. Pour augmenter votre financement si nécessaire, vous pourrez prévoir un revenu locatif (annuel ou saisonnier) grâce à ce logement T2. De plus, un immense garage de 100m<sup>2</sup>, comprenant une pièce pouvant servir de salle de jeu, complète ce niveau et peut permettre d'augmenter le logement indépendant. Le terrain de 1070m<sup>2</sup> entourant la villa est entièrement clôturé, aménagé et arboré, offrant un espace extérieur agréable pour profiter des beaux jours. Que vous recherchiez une maison spacieuse pour votre famille, un investissement locatif ou un lieu de travail combiné à un logement, cette villa répondra certainement à vos attentes. Pour en savoir plus et demandez la visite virtuelle, vous pouvez appeler le 0683152042. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 06/04/2023

## POINTS CLÉS

Lumineux, Surface, Sous sol 100m² + logement indépendant

## 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 : 46679\_85\_50

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction :	2005
Surface habitable :	204m²
Nombre de pièces :	8
Exposition :	SO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1070m²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage : Individuel

Aucune climatisation

## CHEMINÉE

Foyer fermé

Nombre de cheminées : 1

## SURFACES

Hall d'entrée :	6m²
Séjour salle à manger :	50m²
Cuisine ouverte :	15m²
Bureau :	12m²
Chambre 1 sur SDE :	11m²
Chambre 2 sur SDE :	12m²
Chambre 3 :	12m²
Salle d'eau :	9m²
Toilette :	2m²
Séjour de l'annexe rdc :	28m²
Chambre annexe rdc :	11m²
Salle d'eau annexe rdc :	5m²
Toilette séparé annexe rdc :	2m²
Salle d'eau _ toilette :	9m²
Garage :	100m²

## LOCALISATION





**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**