



## 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

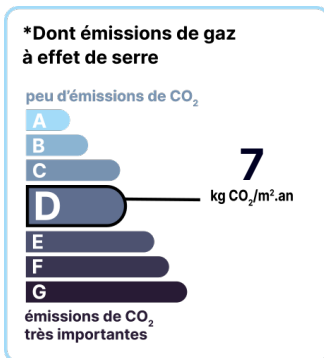
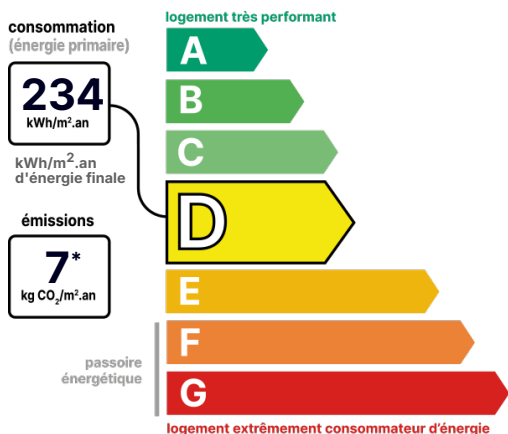
#### Grande villa familiale de 204 m<sup>2</sup> avec T2 indépendant : un investissement locatif idéal !

Grande villa familiale de 204 m<sup>2</sup> avec T2 indépendant : un investissement locatif idéal ! Vous cherchez une maison spacieuse et confortable qui vous permettra également de générer un revenu locatif ? Ne cherchez plus ! Cette sublime villa construite en 2005 est faite pour vous. Avec ses deux logements indépendants, elle est parfaite pour accueillir votre famille tout en maximisant vos revenus. Détails de la propriété : - Superficie : 204 m<sup>2</sup>, dont un T2 indépendant de 46 m<sup>2</sup>. - Revenu locatif potentiel : Environ 650 €/mois pour le T2. - Agencement : Comprend un logement principal en rez-de-chaussée et un T2 en rez-de-jardin, offrant à la fois intimité et indépendance. À l'intérieur : - Hall d'entrée spacieux et lumineux. - Séjour-salle à manger de 50 m<sup>2</sup> exposé plein sud, garantissant une belle luminosité naturelle. - Cuisine entièrement équipée, parfaite pour les repas en famille. - Buanderie et cuisine d'été, idéales pour les journées ensoleillées. À l'étage, vous découvrirez : - Une suite parentale avec dressing, salle de douche et toilettes. - Deux chambres avec salle d'eau commune. - Une troisième chambre avec toilettes séparées. Le T2 indépendant est un véritable atout : - Accessible depuis la maison ou par l'extérieur pour une parfaite autonomie. - Comprend un séjour avec cuisine aménagée, une chambre avec salle d'eau et toilettes. À l'extérieur : - Un terrain de 1070 m<sup>2</sup>, entièrement clôturé et aménagé, offrant un cadre agréable pour des moments en famille. - Un immense garage de 100 m<sup>2</sup>, pouvant servir de salle de jeu ou être réaménagé selon vos besoins. Cette villa, située à flanc de coteau, combine un cadre de vie familial dynamique avec une opportunité d'investissement locatif. Que vous soyez en quête d'une maison spacieuse, d'un projet d'investissement ou d'un espace de travail mêlé à un logement, cette propriété saura répondre à toutes vos aspirations. N'attendez plus pour visiter cette villa d'exception et découvrir votre futur chez-vous ! 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](mailto:isabelle.mingueneau@123webimmo.com)**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 528 781 339**