



## Bien proposé à 469 000 €

Honoraires agence TTC : 14 000 €

Prix hors honoraires d'agence : 455 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

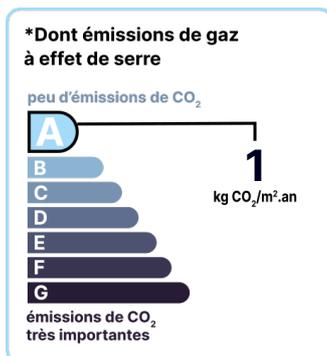
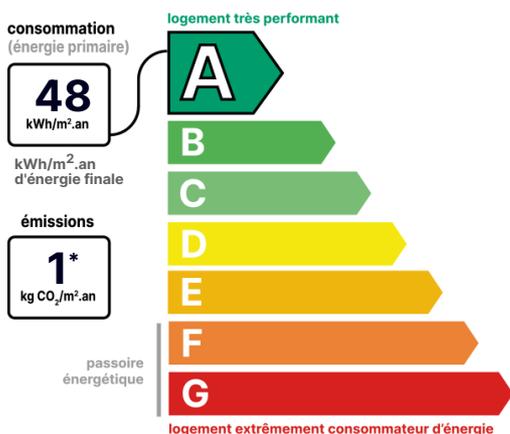
**Explorez le charme d'une maison récente de 167 m<sup>2</sup> à Avrillé, au cœur d'un quartier paisible.**

Cette charmante maison récente de 167 m<sup>2</sup>, avec ses 6 pièces, est un véritable coup de cœur. Son emplacement privilégié dans un quartier agréable d'Avrillé, à proximité de l'océan, en fait un bien unique avec ses vastes espaces lumineux. De plus, sa classification énergétique A garantit une efficacité énergétique optimale. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un généreux espace de vie de 71 m<sup>2</sup> comprenant une cuisine équipée, une arrière-cuisine, deux chambres, une salle de bain avec double vasque, un WC indépendant, ainsi qu'un garage attenant d'environ 32 m<sup>2</sup> avec une mezzanine. À l'étage, un palier de 18 m<sup>2</sup>, aménagé en espace lecture, dessert deux chambres supplémentaires et une salle d'eau avec WC, ajoutant une touche de confort à cette demeure. Le terrain clos de 821 m<sup>2</sup>, entièrement drainé, offre la possibilité d'installer une piscine. De plus, une annexe est présente sur la propriété, offrant diverses possibilités d'utilisation. Cette résidence moderne est prête à accueillir ses nouveaux occupants dès leur arrivée. Pour faciliter votre visualisation, une visite virtuelle en 3D est disponible, vous permettant d'explorer chaque pièce et de vous imprégner de son ambiance. Ne manquez pas cette opportunité exceptionnelle. Contactez-nous dès maintenant pour découvrir votre futur chez-vous. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : NC

## CONTACT



Agence de Vendée Sud  
Théo GUIRAL  
0631434417  
theo.guiral@123webimmo.com  
Agent Commercial EI

Référence : 48235\_85\_382

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	2017
Année de rénovation :	2023
Surface habitable :	167m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	6
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	821m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Grillage

## PARKING / GARAGE

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

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

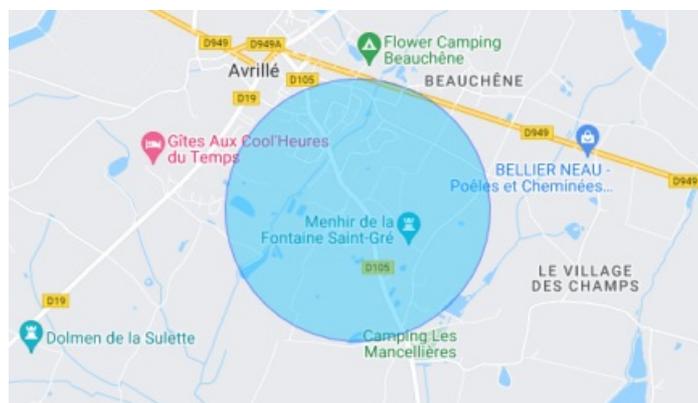
Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Pompe à chaleur
Boucle d'eau chaude :	Oui
Emetteurs principaux :	Plancher chauffant

Aucune climatisation

## SURFACES

SEJOUR + CUISINE AMÉRICAINE :	71m <sup>2</sup>
WC indépendant :	2m <sup>2</sup>
Chambre (Dressing) :	12m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	12m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	8m <sup>2</sup>
Buanderie :	10m <sup>2</sup>
Salon étage :	18m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	14m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	13m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	8m <sup>2</sup>
Salon étage :	18m <sup>2</sup>
Garage avec mezzanine :	31m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## CONTACT

---



**Agence de Vendée Sud**

**Théo GUIRAL**

**0631434417**

**theo.guiral@123webimmo.com**

**Agent Commercial EI**