



## Bien proposé à 350 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

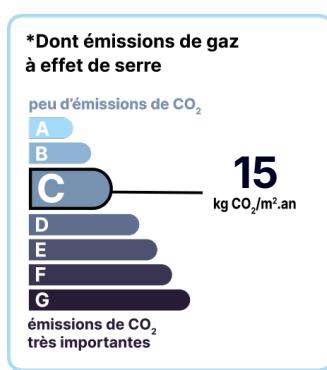
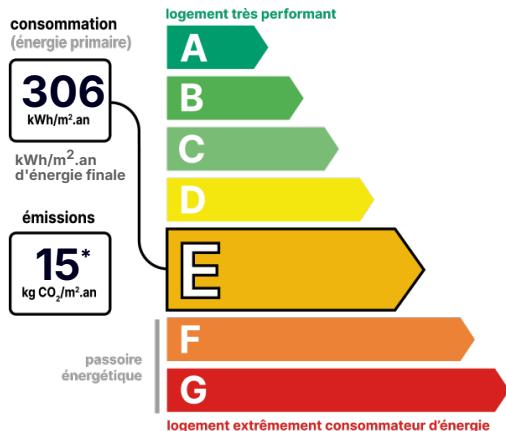
### DESCRIPTION

**Charmante maison de 120 m<sup>2</sup>, 3 chambres, piscine, Jardin paysager de 1000 m<sup>2</sup>. Quartier calme de la Guittière.**

Bienvenue dans cette charmante maison de 120 m<sup>2</sup>, située dans le quartier calme de La Guittière à équidistance entre le centre-ville et l'océan. La maison se compose d'un hall d'entrée avec placard de rangement, d'un grand séjour lumineux et traversant de 44 m<sup>2</sup> auquel s'ajoute une cuisine équipée semi-ouverte de 15m<sup>2</sup>. La hauteur sous plafond offre de beaux volumes, agrandissant encore plus ce bel espace, tandis que les portes vitrées s'ouvrent sur une belle terrasse avec vue sur la piscine. Un escalier en colimaçon vous mènera à une mezzanine pouvant servir de coin bureau ou lecture. L'espace nuit se compose de 3 chambres, respectivement de 9, 10 et 17 m<sup>2</sup>, dont deux avec placard de rangement ; une salle d'eau avec douche. Un WC séparé. La séparation entre l'espace de vie et l'espace nuit assure une intimité et une tranquillité appréciables. A l'extérieur, un magnifique jardin paysager de 1000 m<sup>2</sup>, un puits, une dépendance de 12m<sup>2</sup> offrant diverses possibilités d'aménagement et d'utilisation selon vos envies. Piscine en demi-lune avec dôme. Un grand garage attenant de 55 m<sup>2</sup> avec faux grenier et porte automatique, un cellier, et une buanderie complètent ce bien. Ce bien est équipé de panneaux solaires. Visite virtuelle sur demande après un premier contact téléphonique. Pour toute information complémentaire ou organiser une visite, contactez Jeremy au 06.01.89.73.09 Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : Non soumis au DPE

## POINTS CLÉS

Piscine, Atelier, Double vitrage, Puits, Garage, Rangements

## CONTACT



Agence de Vendée Sud  
Romain TRICOIRE  
06 81 53 17 78  
02 51 22 14 85  
vendeesud@123webimmo.com

Référence : 49006\_85\_173

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Surface habitable :	<b>120m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>5</b>
Vie de plain-pied :	<b>Oui</b>
Exposition :	<b>EO</b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>1082m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Aucune</b>
Piscine :	<b>Oui</b>
Longueur piscine :	<b>8</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Aucune climatisation	

## SURFACES

Séjour :	<b>44m<sup>2</sup></b>
Cuisine semi-ouverte sur séjour :	<b>15m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>9m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 avec placard de rangement :	<b>10m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 avec placard de rangement :	<b>17m<sup>2</sup></b>
Dégagement :	<b>4m<sup>2</sup></b>
Salle d'eau avec douche. :	<b>5m<sup>2</sup></b>
Cellier-Buanderie :	<b>6m<sup>2</sup></b>
Mezzanine :	<b>5m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>5m<sup>2</sup></b>
Dégagement étage :	<b>7m<sup>2</sup></b>
Garage attenant avec porte automatique :	<b>55m<sup>2</sup></b>
Jardin :	<b>1082m<sup>2</sup></b>
Dépendance :	<b>12m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>1 150 €</b>
-----------------	----------------

## CONTACT



Agence de Vendée Sud  
Romain TRICOIRE  
06 81 53 17 78  
02 51 22 14 85

