



## Bien proposé à 870 600 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

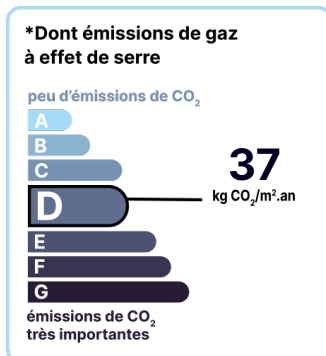
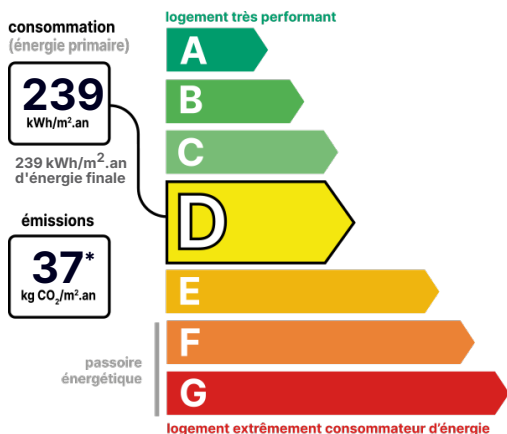
#### Villa Sablaise T6 de 186 m<sup>2</sup> à 300 m de la plage et des commodités, LES SABLES D'OLONNE

Située à 300 mètres de la grande plage des SABLES D'OLONNE et du remblai, venez découvrir cette belle et spacieuse VILLA SABLaise de 186 m<sup>2</sup> disposant de 4 chambres . Elle se compose au rez-de-chaussée d'une entrée sous plafond cathédrale sur un sol en carreaux de ciment d'origine, au demi-étage supérieur : un séjour double d'environ 37 m<sup>2</sup> avec cheminée insert, une salle à manger d'environ 30 m<sup>2</sup>, une chambre d'environ 12 m<sup>2</sup>, le tout sur parquet en bois massif et sous belle hauteur sous plafond, et une salle d'eau avec wc sur parquet marine. La cuisine aménagée accède à une véranda chauffée, le tout sur carrelage blanc. Au demi-étage inférieur : 3 grandes chambres (dont 2 avec lavabo), une salle d'eau, un wc séparé, une buanderie/chaufferie. A l'extérieur, une cour avec quelques plantations, une cave, un débarras chauffé pouvant être aménagé en 5ème chambre mais avec accès par l'extérieur, un wc séparé, un atelier (passage accédant à la rue), un garage de 20 m<sup>2</sup> environ avec porte séquentielle automatique. Ouvertures en pvc double vitrage + deuxième double vitrage + volets roulants électriques, chauffage au gaz de ville (chaudière - de 5 ans), toiture de 2007, assainissement collectif. Jardin clos de murs sans vis-à-vis. Envie de visiter ? contactez-moi... Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
19/08/2022

## CONTACT



Agence de La Roche Ouest  
Karine DELAFOSSE  
06 60 21 26 42  
karine.delafosse@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 2017AC00105

Référence : 49219\_85\_293

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1900
Année de rénovation :	1990
Surface habitable :	186m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	6
Exposition :	EO

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

## SURFACES

Entrée :	2m <sup>2</sup>
Séjour / Salon :	38m <sup>2</sup>
Salle à Manger :	32m <sup>2</sup>
Dégagement :	5m <sup>2</sup>
Cuisine aménagée :	11m <sup>2</sup>
Chambre 1 (accès par le séjour) :	12m <sup>2</sup>
Dégagement (devant sdb) :	2m <sup>2</sup>
Véranda chauffée :	12m <sup>2</sup>
Débarras / pièce chauffée :	10m <sup>2</sup>
Dégagement (devant chambre) :	5m <sup>2</sup>
Chambre 2 (à gauche) :	19m <sup>2</sup>
Dégagement (devant wc) :	1m <sup>2</sup>
wc indépendant :	2m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	17m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	13m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	222m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

## PARKING / GARAGE

Numéro de place extérieure :	-1
------------------------------	----

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Cheminée

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



Dégagement (face escalier) :	1m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	4m <sup>2</sup>
Buanderie / Chaufferie :	6m <sup>2</sup>
Cave :	3m <sup>2</sup>
Pièce wc + lavabo :	8m <sup>2</sup>
Débarras / Atelier passage accès rue :	8m <sup>2</sup>
Garage :	20m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : 1 900 €

## CONTACT

---



Agence de La Roche Ouest

Karine DELAFOSSE

06 60 21 26 42

[karine.delafosse@123webimmo.com](mailto:karine.delafosse@123webimmo.com)

Agent Commercial EI

RSAC : 2017AC00105