



## Bien proposé à 589 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

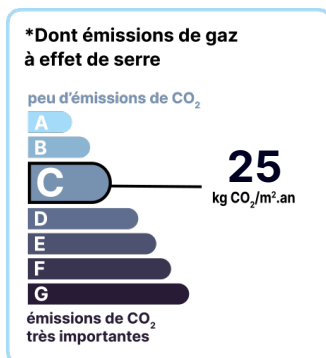
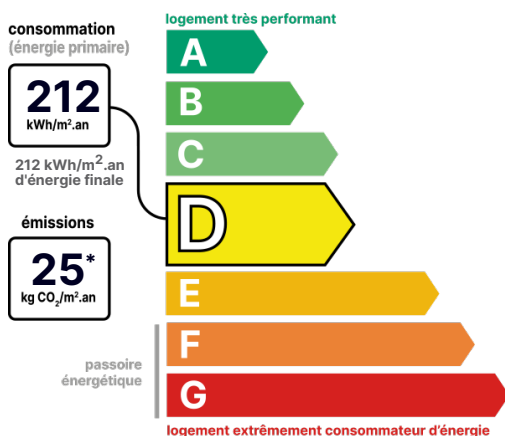
### DESCRIPTION

**Maison T5 de 180 m<sup>2</sup> + extension T3 sur parcelle de 1790 m<sup>2</sup> avec piscine chauffée et 2 garages.**

Rare propriété composée de 2 MAISONS : magnifique villa de 181 m<sup>2</sup> située à Sainte Foy, au cœur d'un charmant lotissement paisible, à seulement 6 km des Sables d'Olonne et à 3 km des commodités locales. Parfaitement adaptée pour une RESIDENCE SENIOR ou UNE FAMILLE NOMBREUSE. Elle se compose de 2 maisons avec l'extension de 71 m<sup>2</sup> : Idéales pour accueillir plusieurs générations ou pour offrir une indépendance à vos proches. La piscine chauffée accessible depuis la véranda, est sous dôme haut : Profitez de baignades tout au long de l'année, quelle que soit la météo. Cette belle villa Vendéenne dispose de 6 Chambres ; Parfait pour accueillir toute la famille ou pour des aménagements multiples. Dotée de nombreux rangements, elle dispose également de 2 Garages : amplement d'espace pour stationner vos véhicules en toute sécurité, et un abri de Jardin : Un espace supplémentaire pour vos outils de jardinage, vélos, ou autre besoin de stockage. Le vaste parking vous permettra également de loger tous vos véhicules. Confort et Chauffage : • Pompe à Chaleur Air-Air (PAC) : Un système de chauffage moderne et efficace pour un confort optimal, ainsi qu'un chauffage au fioul et une cheminée insert (Profitez de la chaleur et de l'ambiance d'une cheminée traditionnelle). Environnement : Située dans un petit lotissement, cette villa offre tranquillité et intimité, tout en étant 5 min des commodités nécessaires Atouts : • Proximité des Sables d'Olonne : Profitez de l'effervescence de cette ville côtière tout en résidant dans un cadre paisible. • Espaces de Vie Flexibles : La configuration en deux maisons permet de multiples usages, répondant aux besoins des familles nombreuses ou recomposées ainsi qu'aux projets de résidences sénior. • Piscine Chauffée : Un véritable atout pour les amateurs de baignade, avec la possibilité de se détendre dans l'eau tout au long de l'année grâce au dôme protecteur. • Cadre tranquille et Sécurisé : Le lotissement assure un environnement sécurisé pour vos proches, avec des espaces verts à proximité pour des promenades agréables. Contactez-moi dès aujourd'hui pour plus d'informations ou pour organiser une visite. « Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr) »

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
16/11/2022

## CONTACT



Agence de La Roche Ouest  
Karine DELAFOSSE  
06 60 21 26 42  
karine.delafosse@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 339 072 241

Référence : 49615\_85\_293

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	2000
Surface habitable :	180m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	6
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	EO

## PARKING / GARAGE

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

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Fuel
Emetteurs secondaires :	Radiateur à eau

## SURFACES

Entrée :	5m <sup>2</sup>
Séjour Cathédrale + Salon :	38m <sup>2</sup>
Cuisine aménagée équipée :	15m <sup>2</sup>
Cellier / buanderie :	7m <sup>2</sup>
chambre 1 / bureau :	10m <sup>2</sup>
Dégagement :	3m <sup>2</sup>
wc avec fenêtre :	2m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	4m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	10m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	12m <sup>2</sup>
Mezzanine / bureau :	6m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1782m <sup>2</sup>
Clôture :	Partielle
Type de clôture :	Mixte
Piscine :	Oui
Piscine chauffée :	Oui
Longueur piscine :	6

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Electricité
Emetteurs principaux :	Pompe à chaleur air/air
Climatisation réversible :	Oui

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



Chambre 4 :	<b>15m<sup>2</sup></b>
salle de bain parentale avec WC :	<b>8m<sup>2</sup></b>
Extension : Couloir/entrée :	<b>13m<sup>2</sup></b>
Extension : Séjour double :	<b>27m<sup>2</sup></b>
Extension : Salle d'eau avec WC :	<b>9m<sup>2</sup></b>
Extension : Chambre 5 :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Extension : Chambre 6 :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Véranda isolée et chauffée :	<b>45m<sup>2</sup></b>
Garage 1 :	<b>31m<sup>2</sup></b>
Garage 2 :	<b>42m<sup>2</sup></b>
Terrasses :	<b>60m<sup>2</sup></b>

## **TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ**

Taxe foncière : **1 959 €**

## **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 : 339 072 241**