



## Bien proposé à 569 000 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

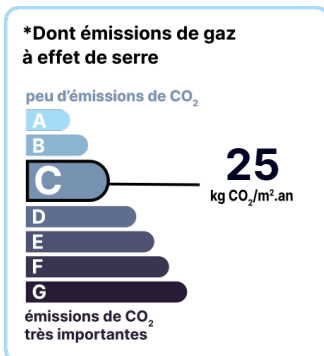
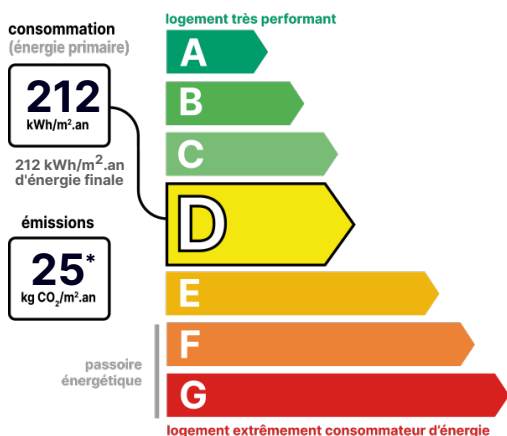
### DESCRIPTION

**Maison T5 + extension T3 proche LES SABLES D'OLONNE sur parcelle avec piscine chauffée sous dôme et 2 garages.**

EXCLUSIVITE à seulement 8 km des Sables d'Olonne, cette maison traditionnelle construite en 2000 avec une extension de 2009 offre un cadre de vie exceptionnel, idéal pour une grande famille, un investisseur ou une résidence sénior. D'une superficie de 251 m<sup>2</sup>, elle se compose de 6 chambres (dont une parentale), une mezzanine, 3 salles d'eau (dont salle de bain parentale), 3 wc. La piscine est sous dôme avec douche, baignade possible en toute saison. La propriété dispose de 2 garages + 1 abri de jardin et une véranda. Chauffage : POMPE A CHALEUR AIR/AIR (climatisation réversible) cheminée insert et chauffage central au fioul (POSSIBILITE DE N'UTILISER QUE LA P.A.C.) Ouvertures double vitrage, parking 6 voitures et camping-car. AUCUN TRAVAUX nécessaires, sauf décoration. Possibilité de location saisonnière avec l'extension ! cette maison est facilement modulable et adaptable à divers projets. N'hésitez-plus, contactez-moi dès aujourd'hui pour une visite sur place ou à distance ! ou pour tout renseignement. « 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 : 51173\_85\_293

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	2000
Surface habitable :	250m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	8
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 :	14m <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>
Chambre 4 :	15m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1792m <sup>2</sup>
Clôture :	Partielle
Type de clôture :	Mixte
Piscine :	Oui
Piscine chauffée :	Oui
Longueur piscine :	6

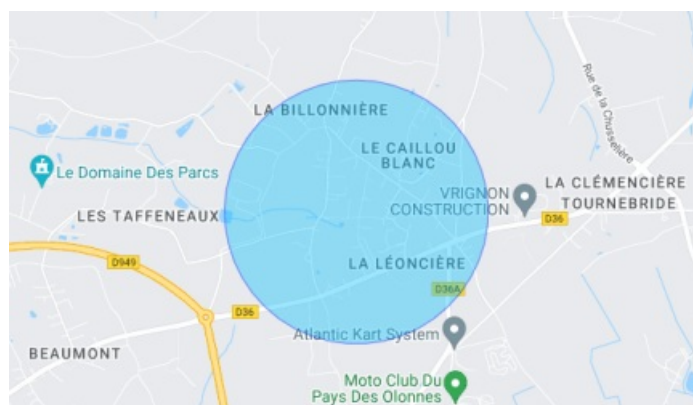
## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



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**