



## Bien proposé à 1 390 500 €

Honoraires agence TTC : 40 500 €

Prix hors honoraires d'agence : 1 350 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

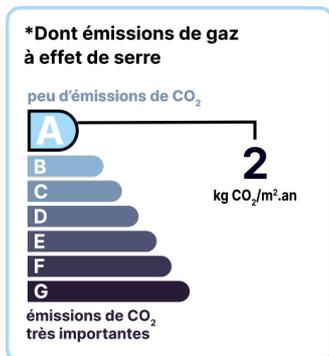
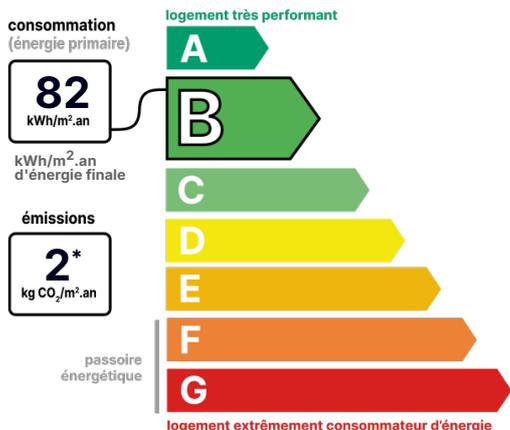
#### **Villa de 377 m2 avec piscine intérieure. Plage et commerces à pied.**

Bienvenue dans cette magnifique villa de 377 m2 avec piscine intérieure, située dans un quartier calme et privilégié du centre-ville de Jard sur Mer, à distance à pied de tous les commerces et de la plage. Cette propriété exceptionnelle combine confort moderne, espaces généreux et finitions de haute qualité, offrant une expérience de vie luxueuse. Dès votre arrivée, vous serez accueilli par un hall d'entrée spacieux et fonctionnel, doté d'un grand vestiaire fermé. La vaste pièce de vie de 115 m<sup>2</sup>, baignée de lumière naturelle grâce à un puits de lumière et de grandes baies vitrées, s'ouvre sur une terrasse de 50 m<sup>2</sup> et un jardin paysagé, créant une atmosphère chaleureuse où il fait bon vivre. La cuisine américaine est entièrement équipée et aménagée, avec une arrière-cuisine attenante et une véranda servant d'entrée de service. La cheminée à insert au design moderne et épuré ravira vos soirées d'hiver. L'espace nuit, réparti sur deux niveaux, est un véritable cocon de sérénité. Au rez-de-chaussée, trois chambres avec placards et deux salles d'eau avec douche, sans oublier deux WC pour plus de commodité. Un escalier sur mesure mène à l'étage, où vous découvrirez une grande suite parentale de 35 m<sup>2</sup>, avec dressing, salle d'eau privative (douche et WC) et un balcon terrasse pour profiter de vos petits-déjeuners en toute tranquillité. Selon vos envies, vous pourrez vous détendre dans la salle de musique de près de 50m2 ouvrant sur la terrasse ou encore prendre un verre au frais dans la cave carrelée et aménagée. Vous apprécierez également la piscine intérieure et chauffée (6x9m), disposant de sa propre salle de douche. A l'extérieur, le jardin sans vis-à-vis assure calme et tranquillité tout en étant en centre-ville et proche des plages. Vous pourrez profiter pleinement du potager et du bassin à poissons dominé par un majestueux olivier. Le jardin dispose d'un forage avec arrosage automatique et d'un cabanon de jardin. La villa est équipée d'un système de climatisation réversible et de chauffage au sol alimenté par une pompe à chaleur, garantissant un confort optimal tout au long de l'année. De plus, toutes les fenêtres et baies sont en double vitrage renforcé, contribuant ainsi à une isolation thermique et phonique de haute qualité. La propriété est également équipée d'un système d'alarme et de vidéo surveillance à l'intérieur et à l'extérieur, ainsi que de panneaux photovoltaïques (12.5 kW). Un garage indépendant (avec possibilité d'extension) et une dépendance, viennent parfaire ce bien d'exception. Ne manquez pas l'opportunité de vivre dans ce cadre raffiné et paisible, à quelques centaines de mètres à peine de

l'océan Atlantique. 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 : NC

## POINTS CLÉS

Plage et Commerces à pied, Forage, Pompe à chaleur et clim réversible, Orientation Sud, Cave aménagée avec bar, Alarme et vidéo surveillance, Balcon terrasse suite parentale, Garage indépendant et dépendance, Piscine intérieure chauffée (6x9m)

## CONTACT



Agence de Vendée Sud  
Jérémie DAMLOUP  
06 01 89 73 09  
[jeremy.damloup@123webimmo.com](mailto:jeremy.damloup@123webimmo.com)  
Agent Commercial EI  
RSAC : 795038934

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Surface habitable :	377m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	9
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

## SURFACES

Piscine intérieure :	110m <sup>2</sup>
Vestiaire :	7m <sup>2</sup>
Pièce de vie avec cuisine ouverte :	115m <sup>2</sup>
Cellier attenant à la cuisine :	5m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	10m <sup>2</sup>
Chambre 2 avec salle d'eau privative :	13m <sup>2</sup>
Salle d'eau avec douche et WC :	5m <sup>2</sup>
Dégagement :	5m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	11m <sup>2</sup>
Salle de musique :	46m <sup>2</sup>
WC séparé :	2m <sup>2</sup>
Suite parentale avec dressing, douche, et WC :	35m <sup>2</sup>
Palier :	3m <sup>2</sup>
Véranda/Entrée de service :	6m <sup>2</sup>
Buanderie :	4m <sup>2</sup>
Jardin entièrement clôturé :	1150m <sup>2</sup>
Terrasse avec stores bannes électriques :	48m <sup>2</sup>
Terrasse suite parentale :	14m <sup>2</sup>
Garage indépendant :	17m <sup>2</sup>
Dépendance :	8m <sup>2</sup>
Abri je jardin :	5m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 554 €
-----------------	---------

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1150m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Piscine :	Oui
Piscine chauffée :	Oui
Longueur piscine :	9

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Electricité
Emetteurs secondaires :	Radiateurs

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



## CONTACT



Agence de Vendée Sud  
**Jérémy DAMLOUP**  
 06 01 89 73 09  
[jeremy.damloup@123webimmo.com](mailto:jeremy.damloup@123webimmo.com)  
 Agent Commercial EI  
 RSAC : 795038934