



## Bien proposé à 412 600 €

Honoraires agence TTC : 12 600 €

Prix hors honoraires d'agence : 400 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

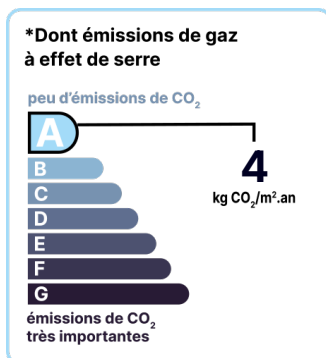
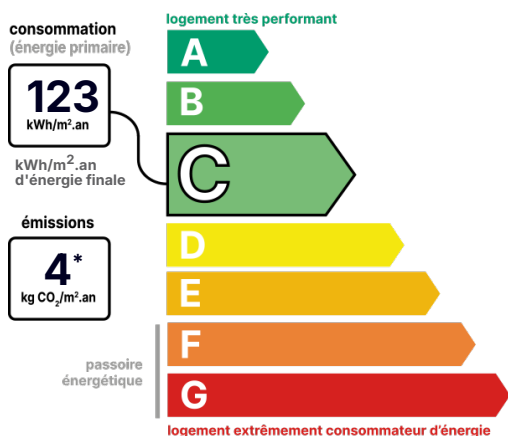
### DESCRIPTION

**Maison de 135m<sup>2</sup>, 3 chambres et 1 bureau, piscine 4x8m, jardin arboré de 2342 m<sup>2</sup>.**

En exclusivité 123webimmo, découvrez cette charmante maison de 135m<sup>2</sup>, située à proximité des commerces et écoles d'Avrillé. Dès votre arrivée, vous serez séduit par un vaste salon-séjour de 40 m<sup>2</sup> avec une cheminée à foyer ouvert, apportant une touche chaleureuse et réconfortante à l'espace de vie. La grande cuisine, entièrement équipée et aménagée, est un véritable havre de fonctionnalité, avec une porte de service pratique et un cellier-buanderie attenant pour un confort quotidien optimal. L'espace nuit se compose de 3 chambres dont une grande suite parentale de 23m<sup>2</sup> avec salle d'eau, WC et dressing. Un bureau pouvant aisément servir de 4e chambre d'appoint complète l'espace nuit ainsi qu'une salle d'eau avec douche et un WC séparé. À l'extérieur, plongez dans un véritable écrin de verdure avec un magnifique jardin de plus de 2300 m<sup>2</sup>, parsemé de divers arbres fruitiers (prunier, poirier, pommier, figuier, cerisier, et plus encore). Cet espace enchanteur ravira les amoureux de la nature en quête de calme et tranquillité. Selon vos envies, vous pourrez profiter de la piscine 4x8m installée en 2021 (sous garantie décennale) ou du spa installé dans une pièce ouvrant sur la terrasse et le jardin. La piscine est équipée d'un robot de nettoyage performant ainsi que d'un régulateur automatique de Ph et de chlore, pour un entretien réduit et une tranquillité d'esprit assurée. Le jardin, véritable petit paradis, est également doté d'un forage, d'un cabanon, d'un garage, d'un carport et d'un atelier indépendant, offrant ainsi de multiples possibilités pour le bricolage, le rangement ou le stationnement. Le confort et l'efficacité énergétique sont au rendez-vous grâce à un ballon d'eau chaude alimenté par des panneaux solaires, ainsi qu'une pompe à chaleur air/eau garantissant une température idéale tout au long de l'année, tout en réalisant des économies substantielles. De plus, toutes les fenêtres et baies sont en double vitrage renforcé, contribuant ainsi à une isolation thermique de haute qualité. Enfin, la maison est raccordée à la fibre optique, vous permettant de profiter pleinement des avantages du haut débit pour vos besoins numériques. 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

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : NC

## POINTS CLÉS

Jacuzzi, Piscine 4x8m, Suite parentale de 23m<sup>2</sup> avec douche, wc, dressing., Double vitrage et volets solaires, Pompe à chaleur, Grand jardin arboré de 2342 m<sup>2</sup>, Cheminée foyer ouvert, Forage pour jardin, Garage, Atelier, Carport

## CONTACT



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

Référence : 51439\_85\_361

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Surface habitable :	135m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	7
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	2342m <sup>2</sup>
Clôture :	Aucune
Piscine :	Oui
Longueur piscine :	8

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

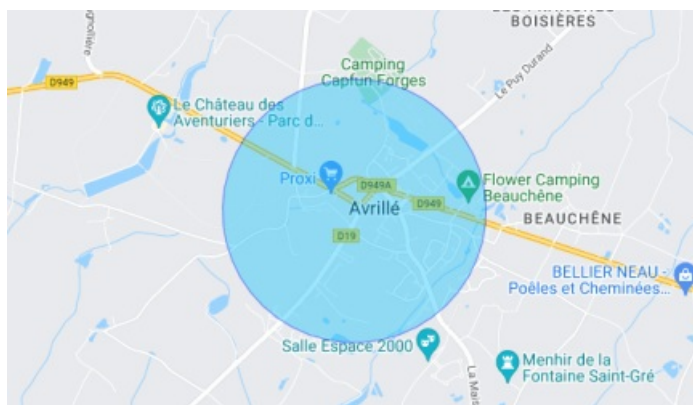
## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

## SURFACES

Suite parentale avec salle d'eau, wc, et dressing. :	23m <sup>2</sup>
Dégagement :	8m <sup>2</sup>
Bureau avec placard de rangement :	7m <sup>2</sup>
Chambre 2 avec penderie :	8m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	11m <sup>2</sup>
WC :	1m <sup>2</sup>
Salle d'eau avec douche :	3m <sup>2</sup>
Pièce de vie lumineuse avec cheminée foyer ouvert :	40m <sup>2</sup>
Cuisine entièrement équipée et aménagée. :	19m <sup>2</sup>
Cellier-Buanderie :	8m <sup>2</sup>
Spa :	7m <sup>2</sup>
Appenti fermé :	5m <sup>2</sup>
Atelier :	21m <sup>2</sup>
Garage :	21m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**692 €**

## CONTACT

---



**Agence de Vendée Sud**

**Jérémy DAMLOUP**

**06 01 89 73 09**

**jeremy.damloup@123webimmo.com**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 795038934**