

Bretignolles-sur-Mer, maison en pierre rénovée, 5 pièces, 170 m<sup>2</sup>, 3 chambres, local professionnel, DPE D



## INFORMATION

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Ville:       | Bretignolles-sur-Mer |
| Département: | Vendée               |
| Ch:          | 4                    |
| SdB:         | 2                    |
| Surface:     | 170 m <sup>2</sup>   |
| Terrain:     | 878 m <sup>2</sup>   |



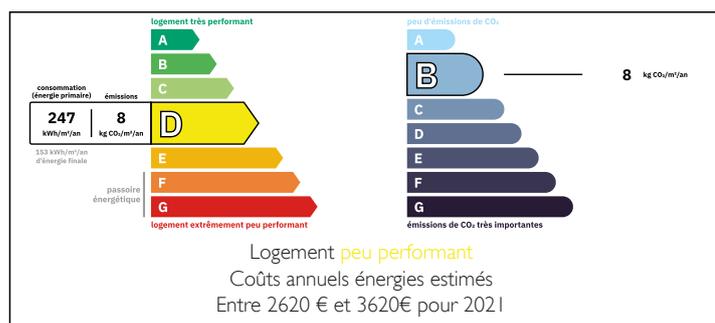
## RÉSUMÉ

Je vous propose cette charmante propriété en pierre rénovée, située à Bretignolles-sur-Mer, à 1,3 km de l'océan et à 4 minutes du centre-bourg, qui comprend quelques commerces et services (boulangerie-pâtisserie, boucherie-charcuterie, supermarché, supérette, banque, coiffeur, vétérinaire, station-service, école élémentaire, crèche, restaurants, bureau de poste, médecins, dentiste, pharmacie...).

- 25 min des Sables-d'Olonne (hôpital, gare TGV)
- 1 h 20 de Nantes (aéroport)

La maison de plain-pied, d'une superficie habitable de presque 170 m<sup>2</sup>, offre une pièce à vivre confortable de plus de 60 m<sup>2</sup> avec un poêle à bois, une baie vitrée ouvrant sur la terrasse, une cuisine aménagée, trois chambres, dont une suite, une salle de bain avec WC, ainsi qu'un WC séparé.

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

En passant le portail, vous découvrez la propriété par une cour gravillonnée permettant de stationner plusieurs véhicules. L'exposition est nord-est. Vous accédez ensuite au local professionnel comprenant une pièce utilisée en salle d'attente (7,70 m<sup>2</sup>), puis une autre pièce avec un point d'eau (26 m<sup>2</sup>), ainsi qu'au local chaudière avec espace de stockage.

L'entrée de la maison d'habitation s'effectue par un préau. Le hall d'entrée dessert deux chambres (16,60 m<sup>2</sup> et 15,40 m<sup>2</sup>), une salle de bain avec WC, ainsi que la pièce à vivre (63 m<sup>2</sup>), qui comprend une cuisine ouverte sur le séjour avec un poêle à bois de 14 kW, une baie vitrée donnant sur la terrasse (48 m<sup>2</sup>) exposée sud-ouest, et un WC. La suite se compose d'une chambre (18,45 m<sup>2</sup>), d'une douche et d'un dressing/bureau (7,80 m<sup>2</sup>).

Un jardin ainsi qu'un puits mitoyen complètent la propriété.

Le terrain est clos.

Chauffage central : pompe à chaleur + poêle à bois  
Local professionnel : climatisation réversible

-----  
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1415 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES