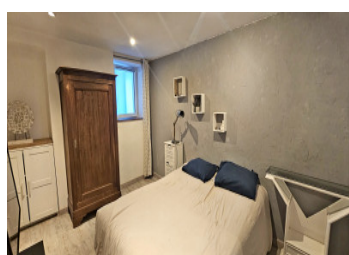
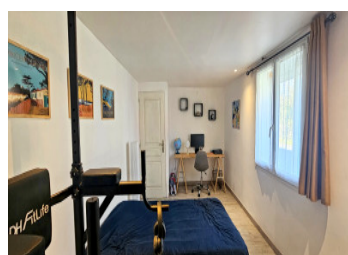
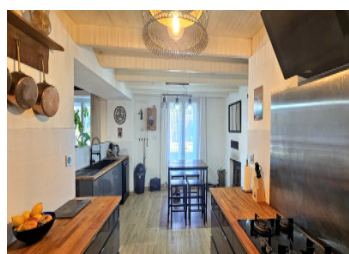


Maison familiale en pierre 137 m – 6 chambres – Jardin clos – DPE D – située dans le bocage vendéen



## INFORMATION

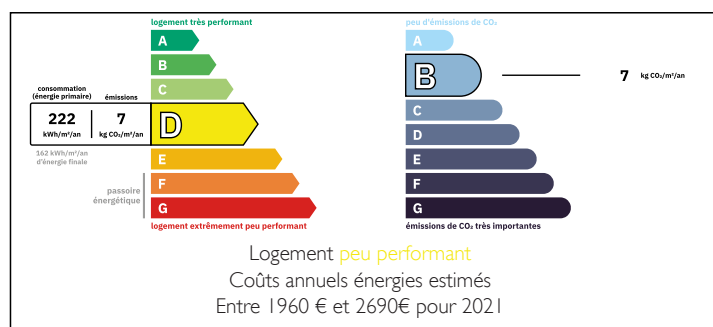
|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Ville:       | Thouarsais-Bouildroux |
| Département: | Vendée                |
| Ch:          | 6                     |
| SdB:         | 1                     |
| Surface:     | 137 m <sup>2</sup>    |
| Terrain:     | 615 m <sup>2</sup>    |

## RÉSUMÉ

Idéalement située sur la commune de Thouarsais-Bouildroux, cette propriété bénéficie d'un jardin tout en restant proche des commodités. Les commerces de proximité sont accessibles à seulement 1,5 km, sur la commune de La Caillère-Saint-Hilaire : boulangerie, supérette avec espace boucherie-charcuterie, restaurant, café/jeux, bureau de poste et salon de coiffure.

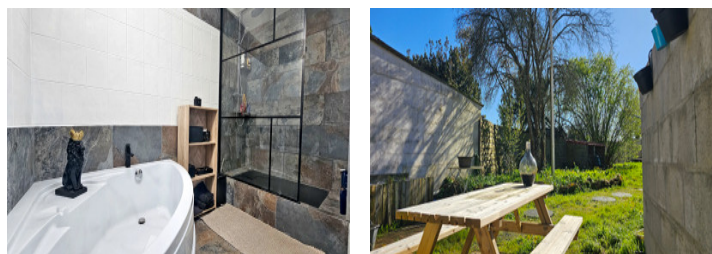
À 15 minutes, la ville de Chantonnay offre un cadre de vie agréable avec l'ensemble des commerces, services et une gare TER facilitant vos déplacements. Vous rejoindrez également les plages de sable de la côte vendéenne en environ 1 heure, ainsi que l'aéroport de Nantes en 1 h 10.

## 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.



## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 511 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Cette propriété de caractère se compose d'une maison d'habitation en pierre, de places de stationnement et d'une dépendance, le tout sur un terrain clos d'environ 615 m<sup>2</sup>.

La maison offre une organisation fonctionnelle et de beaux volumes :

Au rez-de-chaussée :

Vous découvrirez une cuisine aménagée et équipée d'environ 20 m<sup>2</sup>, agrémentée d'un insert à bois, ouverte sur un salon-séjour chaleureux de 30 m<sup>2</sup> avec poêle à pellets.

Ce niveau comprend également deux chambres (13,85 m<sup>2</sup> et 12,72 m<sup>2</sup>), une salle de sport avec entrée indépendante (idéal pour une activité professionnelle ou un espace bien-être), une salle de bains équipée d'une baignoire et d'une douche, un WC indépendant, ainsi qu'un dégagement avec accès direct au jardin.

À l'étage :

Un premier palier dessert trois chambres (17,70 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup> et 13 m<sup>2</sup>).

Un second espace distribue une chambre avec dressing (11,62 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup>), offrant un espace nuit supplémentaire confortable.

Prestations et équipements :

Chauffage mixte : insert à bois, poêle à pellets et radiateurs électriques

Menuiseries en PVC double vitrage

Fibre optique installée

Assainissement individuel récent et conforme

À noter :

La propriété est située en bord de route départementale à circulation modérée.

Les surfaces sont données à titre indicatif.

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est