



## A VENDRE MAISON - 72 m<sup>2</sup> env. - LES SABLES D OLLONNE - 349 000 €



Entre forêt et océan, découvrez ce véritable havre de paix situé au cœur du secteur très recherché de La Chaume, dans une impasse calme et préservée. À seulement 400 mètres d'une plage sauvage accessible à pied par la forêt, cette maison de plain-pied entièrement rénovée en 2024 offre un cadre de vie rare, alliant nature, tranquillité et proximité immédiate.

Exposée plein Sud, elle propose une belle pièce de vie lumineuse de 30 m<sup>2</sup> avec insert à bois (cheminée), une cuisine ouverte moderne et équipée, deux chambres dont une avec dressing, une salle d'eau contemporaine avec douche à l'italienne et des WC indépendants.

À l'extérieur, une superbe terrasse en bois de 30 m<sup>2</sup> prolonge l'espace de vie et permet de profiter du soleil toute la journée. Stationnement facile et garanti devant la maison.

L'emplacement est un véritable atout : plage accessible à moins de 10 minutes à pied, pistes cyclables au pied de la maison, centre-ville et Remblai à seulement 15 minutes à vélo, commerces, supermarché et cinéma à 3 minutes. Un environnement idéal pour profiter du surf, des balades en forêt, du vélo et de la vie en bord de mer toute l'année.

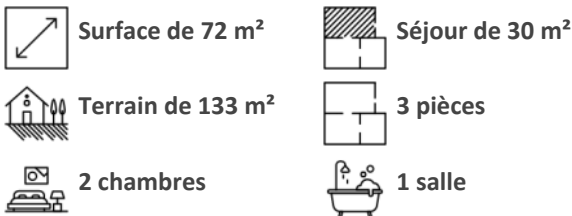
Confort moderne avec radiateurs électriques connectés, insert bois, double vitrage et VMC. Possibilité d'extension avec un étage (R+1 autorisé).

Maison clé en main, avec possibilité de conserver le mobilier.

À découvrir sans plus attendre.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1230 à 1720 euros (année 2023).

### CARACTERISTIQUES



### INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente : **349 000 €**  
 Honoraires à charge : **du vendeur**  
 Statut : **Non soumis au statut de la copropriété**

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

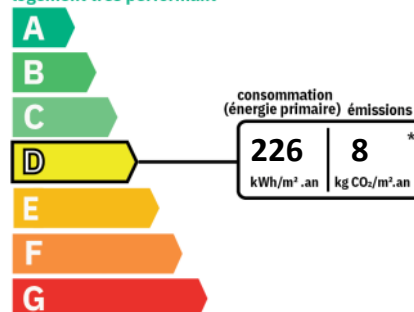
Taxe foncière : **745 €/an**  
 Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

### REFERENCE

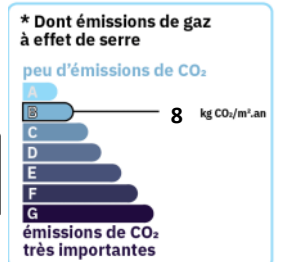
Référence : **5363**

### CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

logement très performant



logement extrêmement consommateur d'énergie



### CONNEXION INTERNET

Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

# A VENDRE MAISON - 72 m<sup>2</sup> env. - LES SABLES D OLNNE - 349 000 €

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	Ancien
Exposition :	Sud-ouest
Construit en :	1945
Toiture :	Tuiles mécaniques
Couverture :	Tuile mécanique
Vitrage :	Double
Huisseries :	PVC
Assainissement :	Tout à l'égout

## AMENAGEMENTS INTERIEURS

Pièces :	3
Chambres :	2 dont 2 au rez-de-chaussée
Cuisine :	AMERICAINE
Salles d'eau :	1
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Eau chaude :	Ballon/Cumulus électrique
Eau froide :	INDIVIDUEL
Année de rénovation :	2024

## INFORMATIONS SUR LA VILLE

LES SABLES D OLNNE est une ville de 48 402 habitants.

Côté immobilier, ses habitations sont réparties en 63% de maisons et 37% d'appartements.

Les catégories professionnelles sont composées de 0.5 % d'agriculteurs, 11.9 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 12.4 % de cadres, 24.6 % de professions intermédiaires, 32.6 % d'employés et de 18 % d'ouvriers.

Superficie :	86 km <sup>2</sup>
Densité :	563 habitants/km <sup>2</sup>
Nombre total de logements :	42 346
Résidences principales :	25 595
Résidences secondaires :	15 464
Logements vacants :	1 288
Part de logements loués :	31 %
Part de logements sociaux :	4 %
Part de maisons :	63 %
Part de 3 pièces :	24 %

## SURFACES PRINCIPALES

Terrasse :	30 m <sup>2</sup> environ
------------	---------------------------

## SURFACES DETAILLEES

Sejour avec cheminée :	30 m <sup>2</sup> (utile : 30 m <sup>2</sup> )
Cuisine américaine :	12 m <sup>2</sup> (utile : 12 m <sup>2</sup> )
Chambre 1 :	11 m <sup>2</sup> (utile : 11 m <sup>2</sup> )
Chambre 2 :	9 m <sup>2</sup> (utile : 9 m <sup>2</sup> )
Wc :	1 m <sup>2</sup> (utile : 1 m <sup>2</sup> )
Salle d'eau :	7 m <sup>2</sup> (utile : 7 m <sup>2</sup> )
Couloir :	2 m <sup>2</sup> (utile : 2 m <sup>2</sup> )

## ENVIRONNEMENT / EMBLACEMENT

A proximité / Emplacement :  
Emplacement exceptionnel à La Chaume, aux Sables-d'Olonne : à seulement 400 m d'une plage sauvage accessible à pied par la forêt, dans un environnement calme et préservé. Pistes cyclables au pied de la maison, centre-ville et Remblai à 15 min à vélo, commerces, supermarché et cinéma à 3 min. Un cadre de vie rare où tout se fait à pied ou à vélo, entre nature et océan.

Proche de :  
• Proche centre-ville • Proche commerces • Proche école primaire • Proche hôpital • Proche lycée • Proche mer







**Entre forêt de pins et océan,**



**le paradis est à 400m**