



## Maison familiale à vendre à Saint Vivien - 5 chambres, garage double, piscine.

SAINT VIVIEN 17220

**499 900 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

Guy HOQUET AYTRÉ  
PAYS ROCHELAIS

28 Avenue Edmond Grasset  
17440 AYTRÉ

05 48 17 26 50

## Maison familiale à vendre à Saint Vivien - 5 chambres, garage double, piscine.

Découvrez cette belle maison familiale idéalement située à Saint-Vivien, à deux pas de Châtelailon-Plage et de son bord de mer très apprécié.

Cette maison de 7 pièces offre de beaux volumes et un fort potentiel pour accueillir une grande famille.

Elle se compose de 5 chambres, dont 4 de plain-pied, ainsi qu'une suite parentale à l'étage avec dressing indépendant, offrant un espace nuit confortable et privilégié.

Vous profiterez d'un séjour lumineux exposé sud-ouest avec cheminée à foyer ouvert, parfait pour des moments chaleureux, ainsi que d'une cuisine indépendante aménagée et équipée.

Côté confort, la maison dispose d'une salle de bain, de deux salles d'eau et de trois WC.

Une véranda agréable vient compléter les espaces de vie.

La maison bénéficie également d'une cave et d'une buanderie, apportant des espaces de rangement et de fonctionnalité supplémentaires.

À l'extérieur, vous découvrirez un très beau terrain arboré et potager, idéal pour profiter des beaux jours.

Il accueille également une piscine équipée d'une pompe à chaleur, à finaliser (habillage à prévoir), ainsi que deux puits, un véritable atout pour l'entretien du jardin et du potager.

Atout supplémentaire et rare : deux garages et un atelier, parfaits pour stationner plusieurs véhicules, stocker ou aménager selon vos besoins.

Les menuiseries en aluminium double vitrage, le chauffage au gaz complété par une pompe à chaleur, les 18 panneaux photovoltaïques ainsi que la fibre optique sont de vrais atouts au quotidien.

Prix de vente : 499 900 €

Une belle opportunité pour créer la maison de vos rêves dans un secteur recherché.

Contactez l'agence Guy Hoquet Aytré Pays Rochelais pour organiser une visite.

225 m <sup>2</sup>	7 pièce(s)	5 chambres	1 sdb	3 sde	2 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	162 kWh/m <sup>2</sup> par an
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	2
Nombre de caves	1
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Gaz + Pompe à chaleur
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Année construction	1982
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	3

WC

2

Surface terrain

1703 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 3400€ et 4650€ au 01/01/2023

## Photos du bien







