



## Maison spacieuse à vendre à La Tremblade - 11 pièces, 7 chambres

LA TREMBLADE 17390

**486 450 € \***

\* 486 450 € honoraires inclus

470 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 3.5% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET LA TREMBLADE**

13 rue Foran

17390 LA TREMBLADE

**05 46 76 04 04**

## Maison spacieuse à vendre à La Tremblade - 11 pièces, 7 chambres

Située à La Tremblade, dans un environnement calme et recherché, cette propriété de caractère offre de très beaux volumes et un fort potentiel, aussi bien pour un projet familial que pour un investissement locatif.

Implantée sur un terrain de plus de 3 300 m<sup>2</sup>, cette maison développe environ 306 m<sup>2</sup> habitables répartis sur deux niveaux. Elle se compose de 11 pièces, dont 7 chambres, et propose une organisation rare et modulable.

En rez-de-chaussée, deux appartements indépendants offrent chacun une pièce de vie avec cuisine ouverte, une chambre et une salle d'eau avec WC, idéals pour de la location, de l'accueil familial ou une activité indépendante.

À l'étage, un vaste espace de vie avec véranda, un bureau et cinq chambres supplémentaires permettent d'envisager une grande maison familiale ou un projet mixte habitation / rendement.

La maison dispose d'une cuisine aménagée, d'un système de chauffage mixte fuel et électrique, ainsi que d'une cheminée avec insert, apportant confort et convivialité. Le séjour bénéficie d'une exposition sud-est, et l'ensemble est équipé de volets roulants électriques.

À l'extérieur, vous profiterez de deux terrasses, d'un jardin clos, d'un garage, d'une cave et d'une chaufferie. Des travaux de rafraîchissement sont à prévoir, ainsi que la mise aux normes de

l'assainissement, offrant une belle marge de valorisation.

La situation est idéale : commerces à moins d'un kilomètre, plages à environ 5 km, écoles et collège à proximité, dans un secteur recherché de La Tremblade.

Un bien rare par sa surface, son terrain et son potentiel d'exploitation, particulièrement adapté à un investisseur ou à un projet familial d'envergure.

306 m <sup>2</sup>	11 pièce(s)	7 chambres	1 sdb	3 sde
--------------------	-------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Nombre étages	1
Distance Commerces	0.8 km
Bien en copropriété	Non
Surface séjour	65 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1980
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	3
WC	3
Cuisine	Amenagée
Exposition Séjour	SUD-EST

Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel + électrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rafraîchir
Cheminée	Insert
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	Extérieur,GarageFerme
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non
Gardien	Non
Date ERP	2025-04-22 21:43:30
Diagnostic Energétique	Oui
Surface terrain	3369 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

## Photos du bien





