



## Maison St Valerien 5 pièces 168 m2

ST VALERIEN 85570

**263 200 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET FONTENAY  
LE COMTE**

49 Rue de la République  
85200 Fontenay-le-Comte

**0251504393**

## Maison St Valerien 5 pièces 168 m2

En exclusivité chez Guy Hoquet Fontenay Le Comte !

Située à seulement 15 minutes de Fontenay-le-Comte, 30 minutes de Luçon et La Châtaigneraie, et 50 minutes des plages, cette maison unique, située dans la commune de Saint-Valérien, allie à merveille le charme de l'ancien et le confort moderne.

Dès votre entrée, vous serez séduit par une grande cuisine ouverte, aménagée et équipée, donnant sur la salle à manger. Le séjour, contemporain et lumineux grâce à ses grandes baies vitrées, vous offre un espace de vie agréable. La suite parentale, au rez-de-chaussée, est dotée d'un dressing et d'une salle d'eau.

À l'étage, vous découvrirez deux chambres supplémentaires ainsi qu'une salle d'eau avec WC.

Les atouts supplémentaires : une cave, un garage/atelier, un espace buanderie, un bureau et de nombreux rangements sous plancher.

Le tout est implanté sur une parcelle de 6000 m<sup>2</sup>, orientée Est/Ouest, au calme, avec une vue dégagée sur les champs environnants.

Côté technique :

Chauffage par plancher chauffant et système soufflant alimenté par pompe à chaleur air/air

Fosse septique aux normes

Isolation récente

Menuiseries PVC double vitrage

Puits équipé d'une pompe

Vous rêvez d'une maison spacieuse, au calme, avec une vue imprenable sur la campagne vendéenne ?

Ne tardez plus ! Contactez dès maintenant votre conseiller immobilier, Quentin Godet (EI), Agent

Commercial - RSAC : 2023AC00204 - La Roche-sur-Yon, au 06 72 96 13 82 pour organiser une visite.

Une opportunité à ne pas manquer !

168 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	3 chambres	2 sde
--------------------	------------	---------------	-------

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au Sol
Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/air
Date ERP	2024-09-24 15:26:03
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	131 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien









