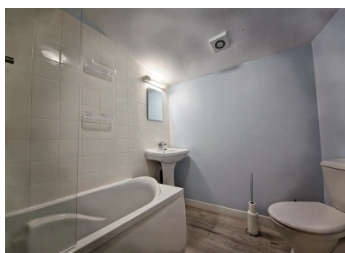
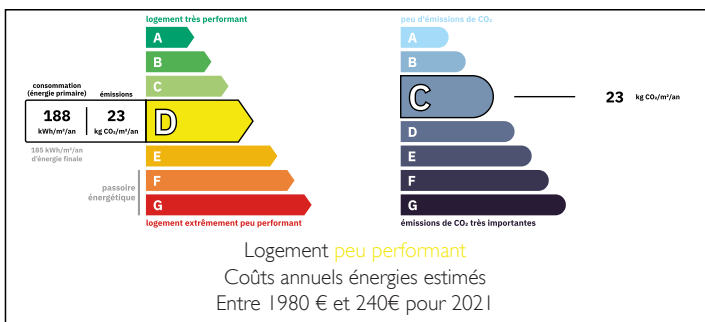


Sainte-Hermine : maison de bourg rénovée 117 m avec 3 chambres, terrasse et garage



## DPE



## INFORMATION

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Ville:       | Sainte-Hermine     |
| Département: | Vendée             |
| Ch:          | 3                  |
| SdB:         | 2                  |
| Surface:     | 117 m <sup>2</sup> |
| Terrain:     | 167 m <sup>2</sup> |

## RÉSUMÉ

Idéalement située au cœur du bourg de Sainte-Hermine, cette propriété entièrement rénovée bénéficie d'un environnement de vie agréable et dynamique.

Commune de près de 3 000 habitants, Sainte-Hermine séduit par sa situation stratégique, à proximité immédiate de l'autoroute A83 et du pôle d'activités en plein essor, avec notamment l'implantation prochaine d'une base logistique Amazon. Vous rejoignez La Roche-sur-Yon en 25 minutes, et Nantes, La Rochelle ainsi que les plages vendéennes en seulement 45 minutes.

Au quotidien, profitez des commerces et services accessibles à pied : boulangerie, marché hebdomadaire animé chaque vendredi, proposant produits locaux et de saison, ainsi que de nombreux services tels que salons de coiffure, institut de beauté, banques, écoles, bureau de poste, supermarché et même un charmant cinéma

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:** 600 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Ancienne forge pleine de caractère, cette maison de bourg a su préserver son authenticité tout en offrant un cadre de vie chaleureux et fonctionnel.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez deux beaux espaces de vie distincts, chacun desservi par son propre escalier, comprenant une cuisine ouverte sur une salle à manger conviviale (21.50 m<sup>2</sup>) ainsi qu'un séjour (36 m<sup>2</sup>) accueillant équipé d'un poêle à pellets, idéal pour des moments chaleureux en famille.

À l'étage, la maison propose une distribution originale et optimisée :

Au-dessus du séjour : deux chambres (14.75 / 10 m<sup>2</sup>) ainsi qu'une salle de bains avec WC

Au-dessus du salon : deux chambres supplémentaires ( 9.65 / 7.60 m<sup>2</sup>), dont une en mezzanine, ainsi qu'une salle d'eau avec WC

De larges portes-fenêtres prolongent les espaces de vie vers une agréable terrasse privative ( 13.35 m<sup>2</sup>), parfaite pour profiter des beaux jours en toute tranquillité.

Les atouts complémentaires :

Garage attenant (38 m<sup>2</sup>), pratique au quotidien

Chauffage central au gaz de ville

Menuiseries en double vitrage

Raccordement au tout-à-l'égout

Diagnostics immobiliers sans anomalies.

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>