

Maillezais, ferme 155 m<sup>2</sup>, 6 pièces, 3 chambres, avec garage et dépendances sur un terrain de 4690 m<sup>2</sup> DPE D.

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Maillezais
Département:	Vendée
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	155 m <sup>2</sup>
Terrain:	4690 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

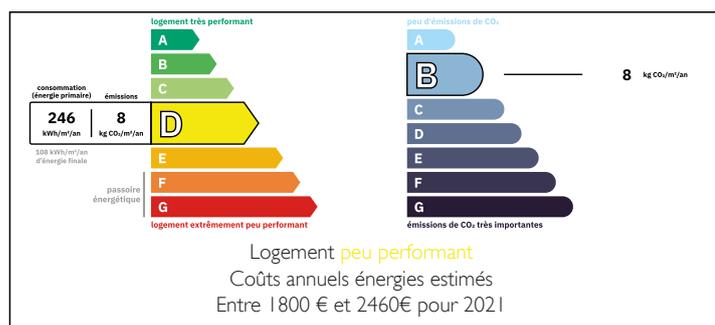
Je vous propose cette propriété située à moins de 2 km du bourg de la commune de Maillezais. Une commune à taille humaine, avec commerces et services de proximité notamment : boulangerie, charcuterie, épicerie, banques, bureau de tabac, bureau de poste, pharmacie, coiffeurs, restaurants, écoles élémentaires, espace jeux, terrain de foot, cinéma associatif, un office de tourisme, le port avec les barques typiques du marais poitevin.

A 15 min de Fontenay le comte, 15 min de L'autoroute A83, 30 min de Niort (gare TGV), 45 min de La Rochelle (gare TGV et aéroport) et une heure des plages de sable.

Le terrain paysager avec cour devant la maison est clos avec accès au jardin derrière.



## DPE



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.



## DESCRIPTION

La propriété est une ancienne ferme, composée d'une habitation, une grange, une ancienne étable, un hangar, d'une petite maison avec préau et de jardins.

La maison d'habitation a été construite en moellons de pierres calcaires typique de la région, elle comprend :

Au rez-de-chaussée :

Cuisine ouverte sur la salle à manger avec un ancien four à pain (32 m<sup>2</sup>), une arrière cuisine, un séjour avec une cheminée ouverte (33 m<sup>2</sup>), un WC, une salle d'eau.

A l'étage, un palier desservant trois chambres (21/15/12 m<sup>2</sup>), un WC et une salle de bain.

Un garage attenant avec au dessus une pièce aménagée isolée et chauffée avec trappe d'accès au plancher qui était utilisée en studio de musique (37 m<sup>2</sup>).

Les dépendances comprennent : une ancienne maison d'une pièce (18.50 m<sup>2</sup>) avec préau attenant (26.50 m<sup>2</sup>), une ancienne étable (76 m<sup>2</sup>), une remise (100 m<sup>2</sup>) et une extension en hangar (130 m<sup>2</sup>).

Idéal profession libérale, artisans, exploitants.

- \* surface approximatives exprimé en m<sup>2</sup>
- \* logement connecté à la fibre optique
- \* double vitrage alu
- \*terrasse
- \* assainissement non conforme
- \*possibilité extension

-----

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

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES