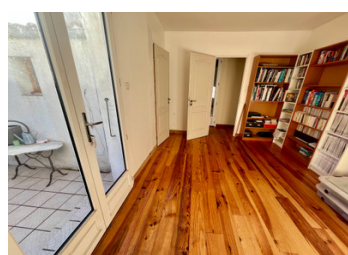
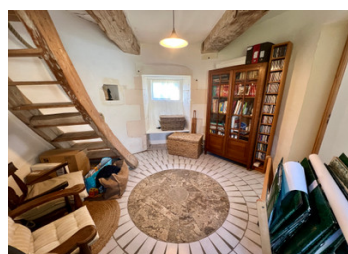
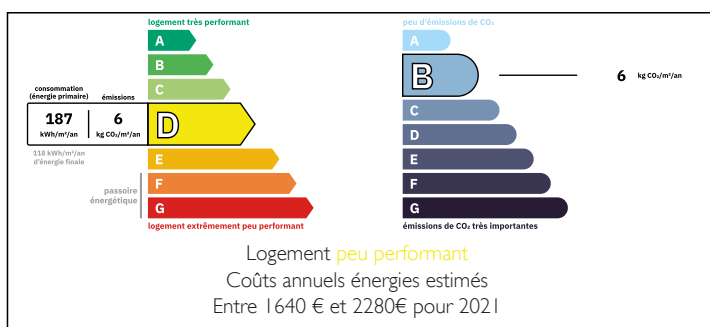


Maison de plain-pied avec ancien moulin attenant – 3 chambres, 2 salles de bains à seulement 30 mn aux plages.



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Pont-l'Abbé-d'Arnoult
Département:	Charente-Maritime
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	104 m <sup>2</sup>
Terrain:	981 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Cette jolie propriété indépendante comprend une maison de plain-pied avec un ancien moulin attenant, offrant un cadre de vie confortable et plein de caractère.

La propriété dispose de trois chambres et deux salles de bains, avec des pièces bien proportionnées adaptées à la vie de famille. Le moulin a été intégré à la propriété, ajoutant du charme et un intérêt architectural tout en bénéficiant d'une rénovation, avec un logement sur 3 étages.

À l'extérieur, la propriété bénéficie d'un jardin et d'un parking privé pouvant accueillir deux voitures, ce qui la rend pratique pour la vie quotidienne.

Idéalement située, la propriété bénéficie de commodités accessibles à pied, offrant un confort quotidien. Elle est raccordée au tout-à-l'égout, une caractéristique pratique importante.

La côte atlantique est à environ 30 minutes, ce qui en fait une résidence principale ou une maison de vacances idéale.

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 maison en détail :

Entrée du moulin : 8 m<sup>2</sup> avec un beau sol carrelé et des murs en pierre apparente.

Salon : 32 m<sup>2</sup> avec sol carrelé et poêle à bois.

Cuisine : 13 m<sup>2</sup> avec parquet et éléments encastrés.

Chambre 1 : 13 m<sup>2</sup> avec salle d'eau attenante et accès à une petite cour (9 m<sup>2</sup>) pour prendre le petit-déjeuner.

Salle d'eau - 5 m<sup>2</sup> avec lavabo, douche à l'italienne et WC.

Chambre 2 - 12 m<sup>2</sup> avec parquet.

Dressing - 3 m<sup>2</sup> avec parquet.

Buanderie - 3 m<sup>2</sup> avec évier, WC et raccords pour une machine à laver.

Couloir - 4 m<sup>2</sup> avec parquet.

Accès au grenier (15 m<sup>2</sup>) par une échelle escamotable avec espace de rangement.

Premier étage du moulin : accès par un escalier ouvert.

Salle de bains - 4 m<sup>2</sup> avec parquet, douche dans la baignoire, lavabo et WC.

Deuxième étage du moulin : accès par un escalier ouvert.

Chambre - 7 m<sup>2</sup> avec parquet, vue panoramique sur la campagne. Magnifique plafond.

À l'extérieur :

Jardin

Terrasse sud - 22 m<sup>2</sup>

Terrasse nord - 30 m<sup>2</sup>

Remise - 10 m<sup>2</sup>

Cave - 13 m<sup>2</sup>

Chauffage central dans le rez-de-chaussée et les deux étages du moulin via une pompe à chaleur, et le salon du rez-de-chaussée dispose également d'un poêle à bois.

Raccordement au tout-à-l'égout.

Toutes les mesures sont approximatives.

-----

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

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **779 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES