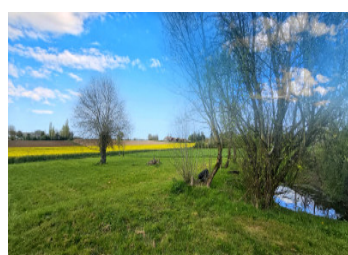
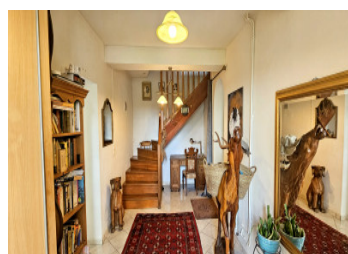
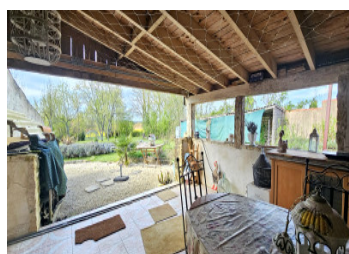


Propriété avec maison rénovée de 4 chambres, 6 659 m de terrain, dépendances et seconde bâtisse à rénover



INFORMATION

Ville:	Saint-Martin-des-Fontaines
Département:	Vendée
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	130 m ²
Terrain:	6659 m ²

RÉSUMÉ

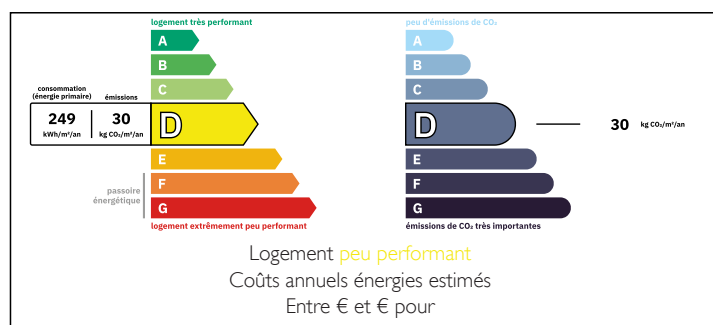
Située à Saint-Martin-des-Fontaines, au cœur de la Vendée, cette propriété bénéficie d'un environnement paisible au sein d'un village agréable. Celui-ci dispose actuellement d'un restaurant, tandis que la commune voisine offre de nombreux commerces et services : boulangerie, supérette, pharmacie, banque, école et garage.

Idéalement localisée, vous êtes à seulement 15 minutes de Fontenay-le-Comte, ville historique proposant l'ensemble des commodités (hôpital, gare routière, cinéma, piscine, hypermarchés, médecins, marché...). Niort et sa gare TGV sont accessibles en 50 minutes, tandis que les plages et La Rochelle (gare TGV et aéroport) se trouvent à environ 1 heure.

La propriété se compose :

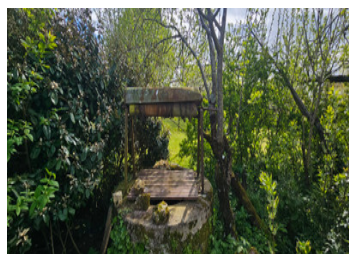
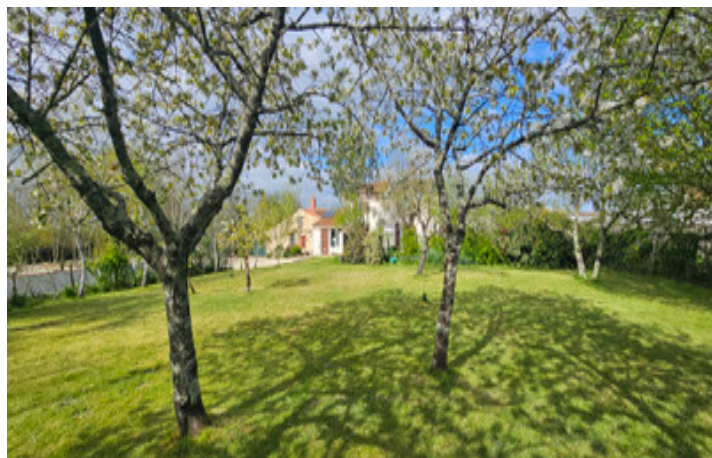
d'une maison d'habitation rénovée d'environ 130 m²

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

Une propriété pleine de charme, soigneusement entretenue, offrant confort, authenticité et beau potentiel d'évolution.

La maison principale, en pierre, allie caractère et fonctionnalité. Elle se compose :

Au rez-de-chaussée :

Une vaste entrée avec placard (13,35 m²) vous accueille et mène à un séjour chaleureux de 33 m², agrémenté d'un poêle à bois. La cuisine équipée (13 m²), conviviale et fonctionnelle, est complétée par un cellier. Vous trouverez également une salle de bain avec WC ainsi qu'une chambre de 13 m², idéale pour une vie de plain-pied.

À l'extérieur, une agréable terrasse couverte de 31 m² avec four à pain fonctionnel prolonge les espaces de vie, accompagnée d'une seconde terrasse pour profiter pleinement des beaux jours.

À l'étage :

Un palier dessert trois chambres (14,50 m², 11,50 m² et 8 m²) ainsi qu'une salle d'eau avec WC.

Les annexes :

Un garage attenant de 20 m² et plusieurs dépendances (environ 20 m²) viennent compléter l'ensemble.

Un potentiel supplémentaire à exploiter :

Une seconde maison, d'environ 90 m² au sol avec étage, actuellement utilisée en espace de stockage, offre de nombreuses possibilités (reconstruction, atelier, garage...). À noter que des arbres, désormais coupés, avaient fragilisé la structure.

Un extérieur séduisant :

La propriété bénéficie d'une cour spacieuse permettant une circulation aisée. Le jardin, arboré et paysagé, est particulièrement agréable, avec des espaces potagers entretenus. Une prairie d'environ 3 300 m² avec mare complète cet environnement.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **461 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES