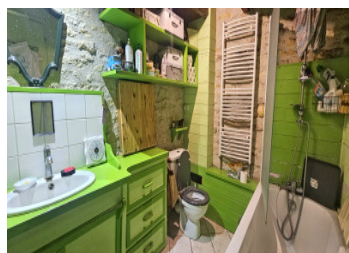
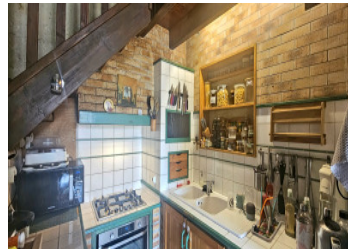


Maillezais Maison de campagne, 3 chambres 147 m , DPE D avec garage, dépendances et terrain 1683 m avec puits

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Maillezais
Département:	Vendée
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	147 m2
Terrain:	1683 m2

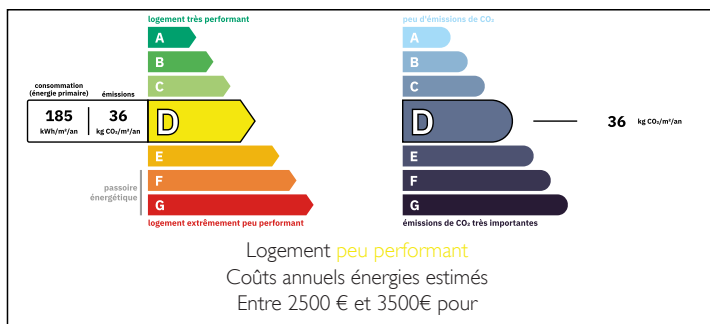
RÉSUMÉ

Située à seulement 2,5 km du bourg de Maillezais, charmante commune touristique au cœur du Marais poitevin, cette propriété profite d'un environnement calme et agréable. Vous bénéficierez de la proximité de toutes les commodités accessibles en quelques minutes : boulangerie, épicerie, pharmacie, banques, restaurants, écoles, aire de jeux, cinéma associatif et port touristique.

Son emplacement est un véritable atout : à 15 minutes de Fontenay-le-Comte et de l'autoroute A83, à 30 minutes de Niort et de sa gare TGV, à 45 minutes de La Rochelle, de sa gare TGV et de son aéroport, et à seulement 1 heure des plages vendéennes.

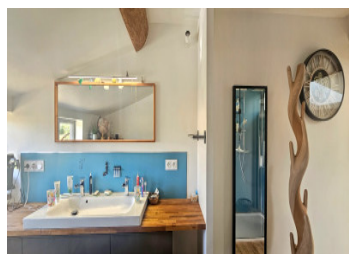
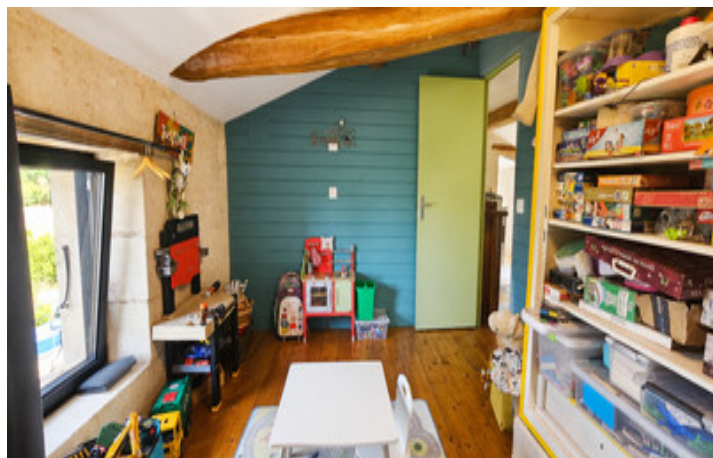
La maison se compose, au rez-de-chaussée, entrée / cellier, salle de bains avec WC, buanderie ainsi que d'une cuisine ouverte sur un séjour chaleureux, agrémenté d'un poêle à bois.

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

Informations complémentaires :

Terrain paysager, partiellement clos.
Puits.
Garage et vaste dépendance.
Toiture remaniée et nettoyée en 2026.
Raccordement à la fibre optique.
Diagnostic de performance énergétique : D.
Assainissement individuel conforme.
Diagnostics réalisés : absence de plomb et absence d'amiante (hors couverture du petit poulailler).

Surfaces approximatives :

Rez-de-chaussée :

Séjour avec cuisine ouverte : 40 m²
Entrée / cellier : 24 m², avec possibilité d'aménager une chambre de plain-pied.
Salle de bains avec WC : 5,60 m²
Buanderie : 4 m²

Étage :

Pièce palière : 12 m²
Chambre 1 : 24 m²
Chambre 2 : 12,50 m²
Chambre 3 : 11 m²
Salle d'eau avec WC.

Dépendances :

Garage : 23 m²
Dépendance : 75 m², offrant de nombreuses possibilités de stockage, d'atelier ou d'aménagement selon vos projets.

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: 688 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES