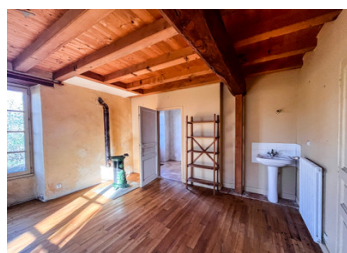


SOUS OFFRE - Charmante Charentaise avec dépendances et grand jardin verdoyant proche de Surgères

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Marsais
Département:	Charente-Maritime
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	220 m <sup>2</sup>
Terrain:	4964 m <sup>2</sup>

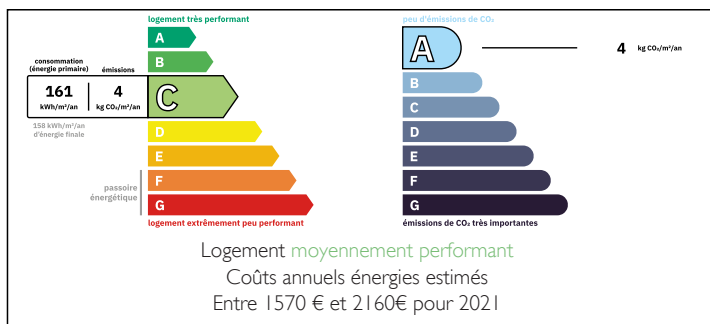
## RÉSUMÉ

Située dans un village proche de Surgères, sur la commune de Marsais, cette maison offre une multitude de possibilités dans un cadre de vie agréable, calme et verdoyant.

L'ensemble de la maison a été rénové avec des matériaux écologiques : Femacell, chaux-chanvre, chanvre, fibre de bois, ouate de cellulose... et scrupuleusement choisi pour offrir un environnement sans polluants.

Les ouvertures sont toutes en double vitrage (chêne français), certaines ont été percées afin de profiter d'un maximum de lumière. L'ensemble représente une restauration écologique très rigoureuse et intéressante.

## 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 maison comprend au rez-de-chaussée deux espaces. Une entrée dessert un logement avec une chambre, un salon-séjour avec coin cuisine, une salle d'eau et un WC. Ainsi qu'une deuxième partie actuellement utilisée pour une profession libérale avec une salle d'attente et un WC.

À l'étage, vous retrouverez un palier, une chambre/bureau, un logement comprenant deux chambres, un séjour avec cuisine, une salle de bains avec baignoire sur pieds, un WC, couloir et un charmant balcon (ce logement est accessible également par un escalier extérieur).

Au deuxième étage se trouve un grenier mansardé et aménageable permettant d'ajouter un espace complémentaire si vous le souhaitez.

L'ensemble est implanté sur un terrain arboré d'environ 5 000 m<sup>2</sup> longé par un bief et avec deux petits bâtiments à réhabiliter dont un lavoir. Vous y retrouverez de nombreux arbres fruitiers, des plantes médicinales ainsi qu'un puits et un forage.

La dépendance attenante côté Nord d'environ 90 m<sup>2</sup> comprend la chaufferie/buanderie et une ancienne écurie. La grange d'environ 145 m<sup>2</sup> offre également un bel espace aménageable ou pour l'installation d'un atelier par exemple.

\*\*\* Tout-à-l'égout connecté sur la commune, le raccordement sera à terminer.

A moins de 5 kms de la maison : café/bar associatif, école maternelle et primaire, maraicher & boulanger bio, école alternative...

Contactez-nous pour plus d'informations, photos ou une visite !

-----

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: **1396 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES