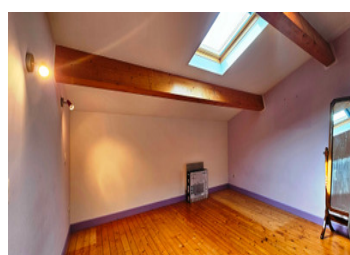
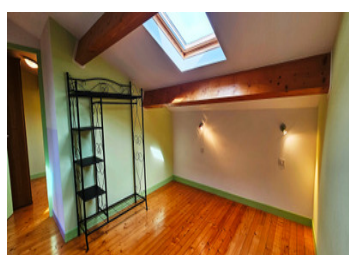
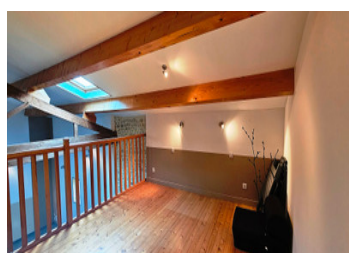
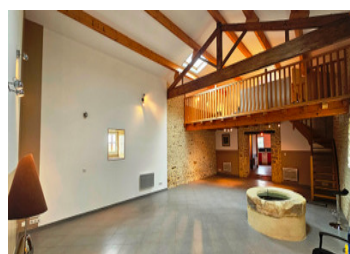


Authentique maison en pierre de 176 m , proche du littoral à 25 min de l'océan et 40 min de la Rochelle.

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Tonnay-Boutonne
Département:	Charente-Maritime
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	176 m <sup>2</sup>
Terrain:	1829 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Charme et authenticité au cœur de la campagne

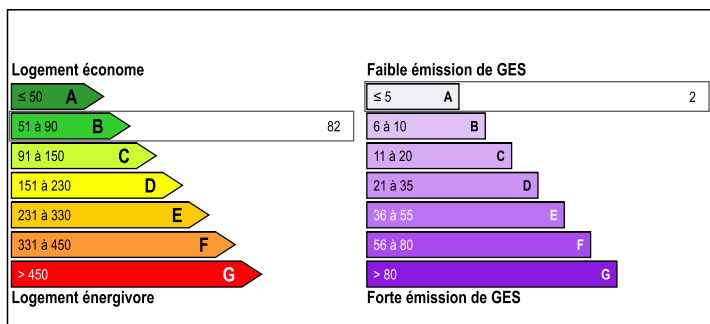
Ancienne dépendance d'un corps de ferme, autrefois rattachée à une seigneurie du XVII<sup>e</sup> siècle, cette demeure pleine de caractère a été rénovée avec soin et respecte l'âme des lieux. Elle se situe dans un environnement paisible, au cœur d'un secteur naturel préservé, offrant une ouverture sur la campagne environnante.

La maison s'ouvre sur une vaste pièce de vie d'environ 80 m<sup>2</sup>, dotée d'un puits intérieur et d'une mezzanine qui accentue le volume et la luminosité de l'espace. Elle comprend également une cuisine, un WC et une buanderie.

À l'étage, vous trouverez deux chambres (avec possibilité d'en aménager une troisième) ainsi qu'une salle d'eau avec WC.

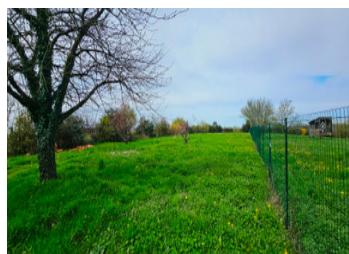
Le terrain est clos.

## 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

Située à 5 min du centre de Tonnay-Boutonne, une commune dynamique avec quelques commerces et services de proximité, dont : boulangerie, boucherie, épicerie, restaurants, pharmacie, médecin, hôpital, banque, salon de coiffure, bureau de tabac / jeux, vétérinaire, jardinerie, écoles maternelle, primaire et collège...un arrêt de bus scolaire peut être possible proche de la maison.

La propriété est composée :

Au rez-de-chaussée :

- Cuisine équipée : 47 m<sup>2</sup>
- Buanderie, local technique : 4 m<sup>2</sup>
- Séjour avec mezzanine : 80 m<sup>2</sup>
- WC : 1,4 m<sup>2</sup>

À l'étage :

- Mezzanine : 23 m<sup>2</sup>
- 3 chambres de 11 m<sup>2</sup>
- Salle de douche + WC : 9 m<sup>2</sup>

Terrasse et préau

Chauffage électrique

Panneaux solaires de 23 m<sup>2</sup>, avec un revenu annuel moyen de 2 450 €

Compteur électrique monophasé

Jardin clos.

-----

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