

Maillezais : Fermette 155 m<sup>2</sup>, 6 pièces, 3 chambres, garage & 300 m<sup>2</sup> de dépendances sur 4690 m<sup>2</sup>, DPE D



## INFORMATION

Ville:	Maillezais
Département:	Vendée
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	155 m <sup>2</sup>
Terrain:	4690 m <sup>2</sup>



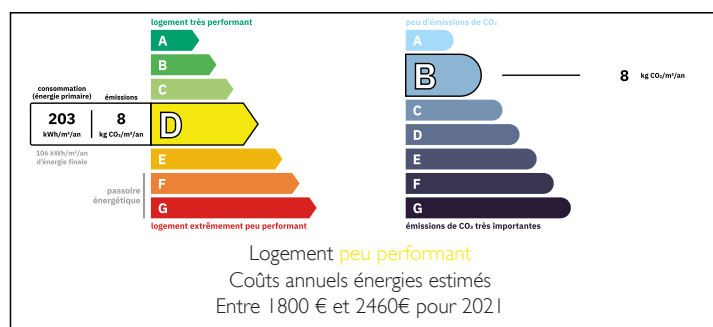
## RÉSUMÉ

Je vous propose cette charmante fermette située à moins de 2 km du cœur du bourg de Maillezais, une commune à taille humaine offrant tous les commerces et services de proximité : boulangerie, charcuterie, épicerie, banques, bureau de tabac, poste, pharmacie, coiffeurs, restaurants, écoles, espace jeux, terrain de football, cinéma associatif, office de tourisme et le port typique du Marais Poitevin avec ses barques traditionnelles.

La propriété bénéficie d'un emplacement idéal : à 15 min de Fontenay-le-Comte, 15 min de l'A83, 30 min de Niort (gare TGV), 45 min de La Rochelle (gare TGV et aéroport) et à seulement 1 heure des plages de sable.

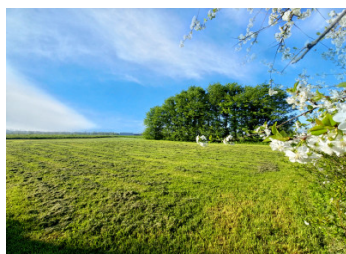
Le terrain paysager est clos, avec une cour accueillante à l'avant et un jardin accessible à l'arrière, offrant un cadre de vie agréable et sécurisé.

## 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

Cette propriété est une ancienne ferme traditionnelle, composée d'une habitation principale, d'une grange, d'une ancienne étable, d'un hangar, d'une petite maison avec préau et de jardins aménagés.

La maison principale, construite en moellons de pierre calcaire typiques de la région, offre un cadre authentique et chaleureux :

Au rez-de-chaussée :

Cuisine ouverte sur la salle à manger avec un ancien four à pain (32 m<sup>2</sup>)

Arrière-cuisine

Séjour lumineux avec cheminée ouverte (33 m<sup>2</sup>)

Salle d'eau et WC

À l'étage :

Palier desservant trois chambres (21 / 15 / 12 m<sup>2</sup>)

Salle de bain et WC

Un garage attenant dispose d'une pièce aménagée isolée et chauffée au-dessus (37 m<sup>2</sup>), autrefois utilisée comme studio de musique, avec trappe d'accès au plancher.

Les dépendances comprennent :

Une ancienne maison d'une pièce (18,5 m<sup>2</sup>) avec préau attenant (26,5 m<sup>2</sup>)

Une étable rénovable de 76 m<sup>2</sup>

Une remise de 100 m<sup>2</sup>

Une extension en hangar de 130 m<sup>2</sup>

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES