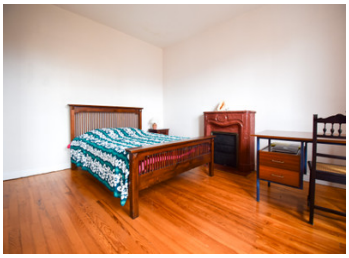
LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A36384CAD17 Prix: 464 100 EUR

Honoraires: 5 % TTC inclus charge acquéreur (442 000 EUR hors honoraires)

Marennes, charmante maison, 3 chambres, garage, jardin, proche du port de plaisance et de l'Île d'Oléron.



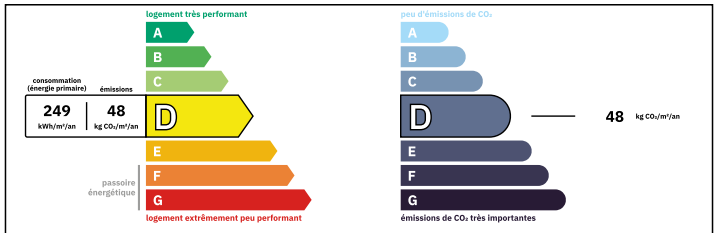
INFORMATION

Ville:	Marennes-Hiers-Brouage
Département:	Charente-Maritime
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	139 m2
Terrain:	485 m2

RÉSUMÉ

Cette charmante maison individuelle de 125 m² allie caractère, confort et emplacement de choix. Parfaitement située en face d'un parc paisible et à deux pas du centre ville animé, elle offre cinq pièces réparties sur deux niveaux. La maison comprend une cuisine équipée, trois chambres, un salon cosy, un garage, une buanderie et un cellier. Le jardin clos de 350 m², agrémenté de fleurs, d'un potager et d'un cerisier, offre une belle vue sur l'église du XIe siècle toute proche. Nichée dans un quartier résidentiel calme, la maison offre un équilibre parfait entre tranquillité et commodité, avec des commerces et des services accessibles à pied et un accès facile à l'île d'Oléron, Rochefort, Royan et Saintes.

DPE



Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 3010 € et 4110€ pour

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**1159 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Idéalement située dans la charmante ville côtière de Marennes, cette authentique maison de style charentais offre une opportunité unique de vivre dans l'une des régions les plus prisées de Charente-Maritime. Marennes est connue comme la « Cité des Huîtres » - la capitale de l'huître en France - et se trouve à quelques minutes de la pittoresque et recherchée Île d'Oléron.
Située dans un quartier résidentiel calme et paisible, cette propriété bénéficie d'une combinaison rare de commodité centrale et de tranquillité. Vous serez à seulement 100 mètres du port de plaisance et à quelques pas des commodités locales (magasins, restaurants, services et marchés), tout en étant directement en face d'un parc serein, garantissant qu'aucune construction future ne viendra perturber votre vue ou votre intimité.

L'entrée mène à un espace de vie chaleureux et accueillant, qui donne le ton pour le reste de la maison. Il y a trois chambres spacieuses, dont deux offrent une vue charmante sur l'église voisine du XIe siècle, classée monument historique. Un salon confortable est l'endroit idéal pour passer des soirées agréables. La maison comprend également une salle de bains et des toilettes séparées pour plus de commodité. En outre, il y a un accès à un grenier avec un potentiel de conversion - idéal pour créer une chambre supplémentaire, un bureau à domicile, ou un espace de loisirs.

Au rez-de-chaussée, une cuisine entièrement équipée s'ouvre directement sur la terrasse et le jardin, ce qui la rend idéale pour les repas d'été ou...