

Charme et panorama exceptionnel : propriété 175 m , 4 chambres, accès rivière et activité



INFORMATION

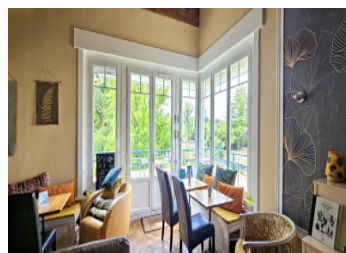
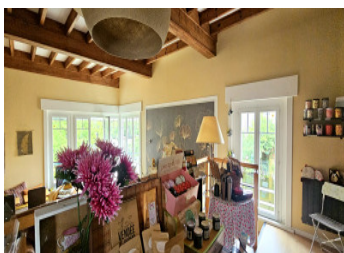
Ville:	Mareuil-sur-Lay-Dissais
Département:	Vendée
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	175 m2
Terrain:	382 m2

RÉSUMÉ

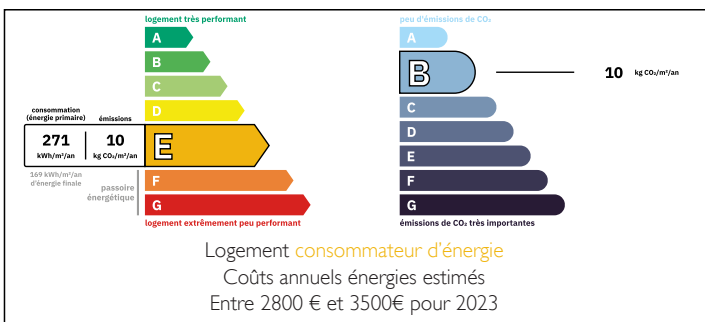
Idéalement située dans une commune dynamique, cette propriété bénéficie d'un cadre de vie pratique et agréable. Mareuil-sur-Lay offre tous les commerces et services essentiels : restaurants, supermarché, boulangerie, écoles maternelles, centre de loisirs, école de musique, maisons d'accueil (dont une pour enfants en situation de handicap), cabinets de kinésithérapeute, ostéopathes, infirmières à domicile, fleuriste et caviste.

La vie culturelle y est également riche grâce à une association locale très active qui propose spectacles de musique et de théâtre tout au long de l'année.

Côté accessibilité, Mareuil-sur-Lay se situe à seulement 12 minutes de Luçon (ville de 10 000 habitants avec gare et lycées), 25 minutes de La Roche-sur-Yon, 40 minutes des plages de sable fin, 50 minutes des Sables-d'Olonne et à 1 heure de La Rochelle et de Nantes, toutes deux desservies par

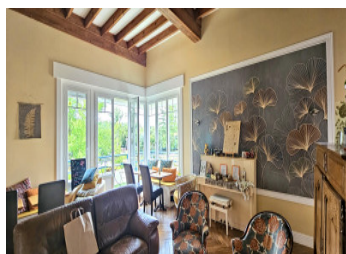
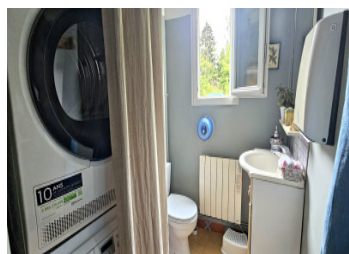
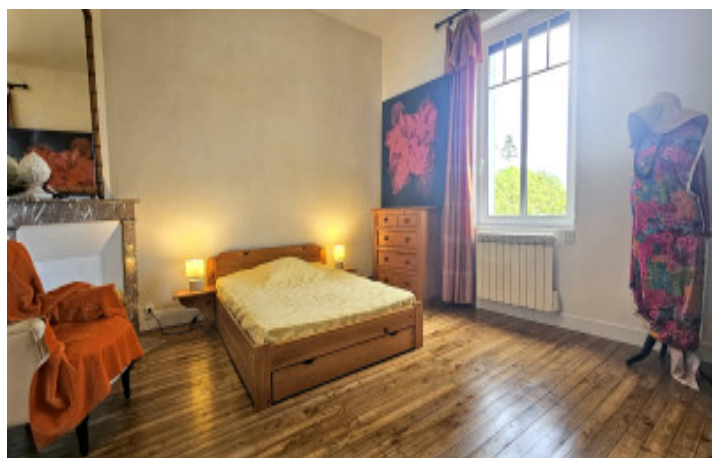


DPE



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

Propriété d'exception avec vues panoramiques sur l'église, le château et le Lay

Située au cœur d'un cadre historique et charmant, cette propriété offre une vue imprenable sur l'église, le château et la rivière Le Lay. Elle bénéficie d'une activité commerciale en développement, incluant salon de thé, accueil de petits groupes et chambres d'hôtes, offrant un potentiel unique pour investisseurs ou projet touristique.

Au rez-de-chaussée, l'entrée spacieuse avec sol en carreaux de ciment (19 m²) mène à un cabinet de toilette / buanderie (4 m²), une salle à manger élégante (18 m²) et une cuisine aménagée (19 m²). Le salon lumineux (50 m²), avec parquet et hauteur sous plafond de 4 m, s'ouvre sur un balcon offrant une vue directe sur le Lay. L'espace est complété par un insert à bois avec cinq bouches de ventilation, une estrade dédiée à l'accueil des clients, un espace de rangement ingénieusement intégré sous l'estrade, ainsi qu'un garage pratique de 29 m² avec portail électrique.

À l'étage, le palier dessert quatre chambres confortables (19, 19, 16 et 10 m²) et deux salles d'eau avec WC, offrant des espaces nuit lumineux et fonctionnels.

Au rez-de-jardin, une cave, une cuisine d'été, des ateliers et des espaces modulables totalisant 100 m² permettent une multitude d'aménagements, avec un accès direct à l'extérieur et à la rivière, idéal pour des activités de réception ou de loisirs.

Prestations et confort :

Couverture en ardoise récente et isolation des combles

Ouvertures en double vitrage phonique

Ravalement de façade récent

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1655 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES