

Maison de caractère de 3 chambres avec grange, grenier et beau potentiel à Verruyes

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Verruyes
Département:	Deux-Sèvres
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	99 m ²
Terrain:	175 m ²

RÉSUMÉ

Située au cœur du village prisé de Verruyes, cette spacieuse maison de caractère de trois chambres bénéficie d'un emplacement privilégié avec vue sur la place du village, à quelques pas de la boulangerie, de l'épicerie, du bar-tabac et du Plan d'Eau. Elle offre environ 99 m² habitables, complétés par une grange attenante de 73 m² ainsi qu'un grenier, offrant un beau potentiel d'aménagement en espace de vie supplémentaire, atelier ou espace de loisirs (sous réserve des autorisations nécessaires). À l'arrière, la dépendance bénéficie d'une toiture récemment refaite. La propriété dispose d'un très petit espace extérieur, idéal pour ceux qui recherchent une maison facile d'entretien, en résidence principale comme secondaire. Parthenay est à environ 20 minutes, l'aéroport de Poitiers à 50 minutes et les plages de l'Atlantique ainsi que La Rochelle à environ 1 h 30.



DPE

DPE non requis.

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.



TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Here's a natural French translation, written in the style commonly used by French estate agents and suitable for Leggett listings rather than a literal translation.

Idéalement située au cœur du village recherché de **Verruyes**, avec une vue agréable sur la place du village, cette maison de caractère offre de beaux volumes habitables ainsi qu'un excellent potentiel d'aménagement, le tout à quelques pas des commerces et services du quotidien.

La boulangerie, l'épicerie et le bar-tabac sont accessibles à pied, tout comme le très apprécié **Plan d'Eau de Verruyes**, qui propose des promenades au bord du lac, une plage aménagée, des espaces de baignade, de pêche, des activités nautiques, une aire de jeux pour enfants ainsi qu'un restaurant. Un cadre idéal pour une résidence principale comme pour une résidence secondaire.

La maison développe actuellement environ **99 m²** habitables répartis sur deux niveaux.

L'entrée ouvre sur un vaste séjour/salle à manger d'environ **42 m²**, baigné de lumière grâce à ses deux fenêtres donnant sur la place du village.

Dans le prolongement se trouve une cuisine d'environ **12 m²**, équipée de meubles, d'un évier et d'une cuisinière. Elle permet également d'accéder à l'arrière de la propriété ainsi qu'à la grange attenante. Le rez-de-chaussée comprend également une salle d'eau avec meuble vasque et douche, ainsi qu'un WC indépendant.

À l'étage, le palier dessert **trois chambres** d'environ **11 m²**, **11 m²** et **14 m²**. Chacune bénéficie d'une vue sur la place du village et conserve son parquet d'origine, apportant charme et authenticité.