



## Bien proposé à 424 900 €

Honoraires agence TTC : 14 900 €

Prix hors honoraires d'agence : 410 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

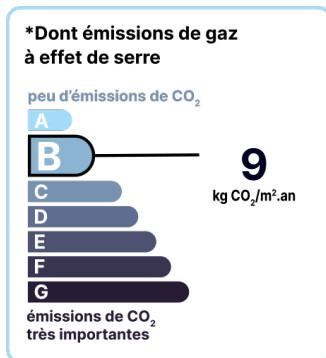
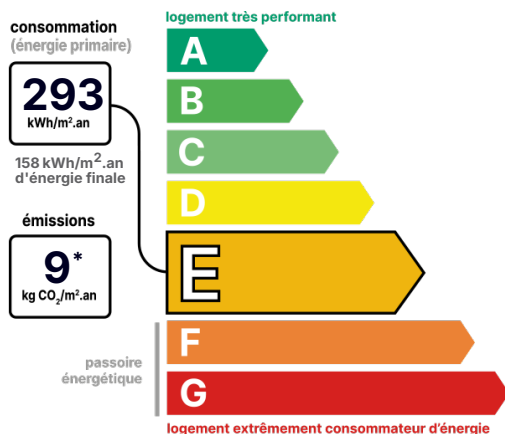
#### Maison de village 100 m<sup>2</sup>

À Marsilly, au cœur d'un environnement recherché et à seulement quelques minutes de La Rochelle, cette charmante maison en pierre du XIX<sup>e</sup> siècle offre une atmosphère chaleureuse et authentique. La partie principale, d'une surface d'environ 80 m<sup>2</sup>, s'organise autour d'une pièce de vie, d'une cuisine indépendante et d'une entrée fonctionnelle prolongée par une lingerie. À l'étage, deux chambres confortables et une salle d'eau composent l'espace nuit. L'ensemble présente beaucoup de charme. Attenant à la maison mais accessible indépendamment, un studio aménagé de 20 m<sup>2</sup> vient compléter cet ensemble. Cet espace supplémentaire constitue un véritable atout : il peut être utilisé comme chambre autonome, comme bureau idéal pour le télétravail, ou encore comme hébergement saisonnier. Une ancienne ouverture pourrait également permettre de l'intégrer pleinement à la maison principale afin de créer une troisième chambre, offrant ainsi de nombreuses possibilités d'évolution selon les besoins. La partie extérieure accueille une agréable terrasse, parfaite pour profiter des beaux jours dans un cadre intimiste et facile d'entretien. Le charme de la pierre, la modularité des espaces et la localisation privilégiée de cette propriété en font une opportunité rare à Marsilly, autant pour une résidence principale que pour un investissement. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : Non soumis au DPE

## CONTACT



Agence de La Rochelle  
Jean DOUCET  
06 32 16 92 05  
larochelle@123webimmo.com

Référence : 57520\_17\_174

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1897
Année de rénovation :	2015
Surface habitable :	100m²
Nombre de pièces :	5
Exposition :	NO

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
------------------------	------

## SURFACES

Séjour/salon :	21m²
Cuisine :	15m²
Chambre 1 :	13m²
Chambre 2 :	11m²
Cellier/Buanderie :	4m²

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	178m²
Clôture :	Aucune

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Climatisation réversible :	Oui

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	800 €
-----------------	-------

## CONTACT



Agence de La Rochelle  
Jean DOUCET  
06 32 16 92 05  
larochelle@123webimmo.com