

Référence : 60538_17_47



Bien proposé à 874 600 €

Honoraires agence TTC : 24 600 €

Prix hors honoraires d'agence : 850 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

DESCRIPTION

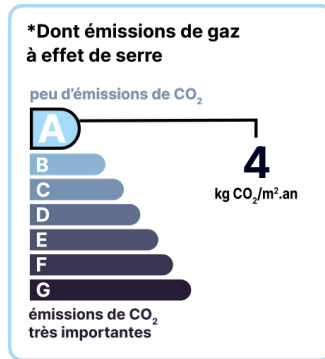
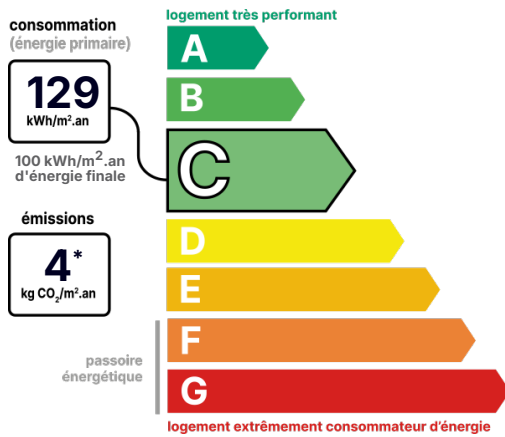
Marsilly (17137) — Maison de caractère 240 m² · Grand volume · Piscine chauffée · Dépendances

Au cœur de Marsilly, village côtier prisé à 15 minutes de La Rochelle et de l'île de Ré, cette maison de caractère de 240 m² habitables occupe une parcelle de 1 200 m² dans une impasse sans vis-à-vis. Le bien se compose de deux corps de bâtiment parfaitement intégrés, reliés par une cuisine indépendante de 23 m². Le premier corps, d'esprit traditionnel, accueille au rez-de-chaussée un salon, à l'étage deux bureaux ainsi qu'une suite parentale avec dressing et salle de bain. Une salle d'eau supplémentaire. Le second corps est la pièce maîtresse de la propriété : une ancienne écurie entièrement rénovée, transformée en un grand volume servant de salon, séjour et bureau. L'ambiance générale et la luminosité de cet espace, lui confèrent une atmosphère particulièrement chaleureuse, rare sur le secteur. En mezzanine, trois chambres de 12, 15 et 19 m² ainsi qu'une salle d'eau complètent cet ensemble. Les extérieurs offrent une piscine chauffée de 11 x 3,5 m, un atelier / dépendance isolé et électrifié, un chai (attenant au salon). Par sa configuration, ses volumes et ses dépendances, cette propriété conviendra aussi bien à une grande famille en quête d'espace et d'authenticité qu'à un porteur de projet de chambres d'hôtes ou de gîte. La proximité de La Rochelle et de l'île de Ré renforce naturellement son potentiel d'accueil saisonnier. Un acquéreur en télétravail y trouvera également un cadre de vie singulier, avec un atelier ou bureau totalement indépendant du reste de la maison. 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 d'Angers-Nord & Est
Sébastien LE LARGE
06 32 07 17 15
02 41 34 49 10
sebastien.lelarge@123webimmo.com

Référence : 60538_17_47

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Surface habitable :	240m²
Nombre de pièces :	8
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Poêle

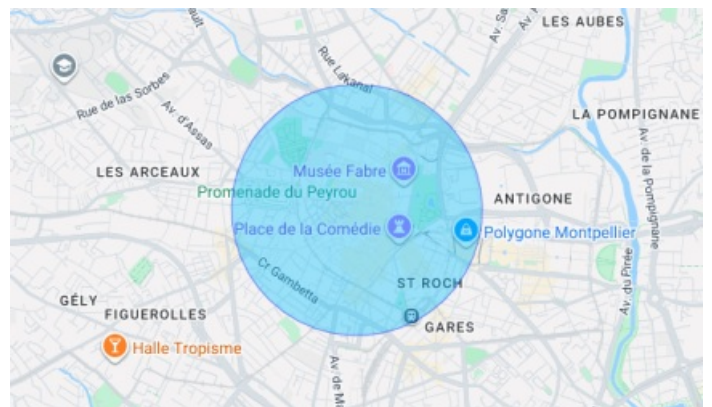
DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1200m²
Clôture :	Totale

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

LOCALISATION



TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	2 670 €
-----------------	---------

CONTACT



Agence d'Angers-Nord & Est
Sébastien LE LARGE
06 32 07 17 15
02 41 34 49 10
sebastien.lelarge@123webimmo.com