



## Maison à Marans avec terrain divisible

MARANS 17230

**365 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AYTRÉ  
PAYS ROCHELAIS**

28 Avenue Edmond Grasset  
17440 AYTRÉ

**05 48 17 26 50**

## Maison à Marans avec terrain divisible

Venez découvrir cette grande maison située à Marans.

Avec une surface habitable de 220 m<sup>2</sup>, cette propriété dispose de 6 pièces, dont 4 grandes chambres avec placards de rangement, parfaites pour accueillir votre famille.

La maison est de plain-pied surélevé et se trouve sur un terrain arboré de 1666 m<sup>2</sup>, offrant un espace extérieur idéal pour profiter du soleil.

À l'intérieur, vous trouverez une cuisine indépendante, aménagée et équipée, ainsi qu'un séjour lumineux orienté sud, garantissant une belle luminosité tout au long de la journée.

Le confort est assuré grâce à un système de chauffage par pompe à chaleur air/eau. Un insert dans la cheminée ajoute une touche chaleureuse à votre espace de vie et des économies d'énergie.

La maison comprend également une salle de bain spacieuse de 11m<sup>2</sup> avec baignoire et douche indépendante, et deux WC.

Pour vos véhicules vous profiterez d'un grand garage de 37M<sup>2</sup> ainsi qu'un sous sol avec cave, lingerie et buanderie d'une surface totale de 70M<sup>2</sup>.

Une salle de jeux et billard de 43m<sup>2</sup> complète ce bien pour de belles soirées entre amis.

Construite en 1982, cette maison a toujours été entretenue.

Elle est en très bon état et saura rester sobre en énergie avec un DPE classé en C.

À l'extérieur, vous bénéficierez d'un stationnement pour 3 véhicules devant la maison.

Vous pourrez également profiter d'une terrasse orientée plein sud pour vos moments de détente et bénéficierez de 2 grands abris de jardin utilisés comme atelier et rangement pour tout le matériel de jardin.

Ce terrain vous permettra également de diviser une parcelle de 500 m2 environ , l'accès étant déjà existant .

La sécurité est renforcée par un système d'alarme et pour votre confort la maison est équipée de la fibre .

Située dans un quartier calme de Marans, vous serez à proximité de plusieurs écoles, dont l'École maternelle et primaire Marie Eustelle, le Collège Maurice Calmel, et l'École primaire Jules Ferry. Les commodités ne manquent pas avec des supermarchés, des boulangeries, et un centre de fitness à proximité .

A 5mn en voiture , retrouvez également la toute nouvelle zone commerciale d'Andilly avec ces nombreux commerces ( Brico Depot , Lidl, Intermarché , Bazard Land et Mac Donald) et son nouveau pôle santé de 1000 m2 regroupant de nombreux praticiens et une pharmacie .

Ne manquez pas cette opportunité de vivre dans un cadre paisible tout en étant proche des services essentiels.

Contactez l'agence Guy Hoquet AYTRÉ PAYS ROCHELAIS pour plus d'informations et pour organiser une visite.

220 m<sup>2</sup>

6 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Jardin	Oui
Année construction	1982
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) de bains	1
WC	2
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	Sud
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/eau

Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Insert
Nombre de caves	1
Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Exterieur_Couvert
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-07-03 22:21:10
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	73 kWh/m2 par an
Conso Energ	111 kWh/m2 par an
Surface terrain	1666 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2370€ et 3210€

Photos du bien





