LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A22836TLO79

Prix: 468 000 EUR
honoraires charge vendeur

Corps de ferme avec longère (215m2), petit maison (50m2), étang 2Ha, bois 10 Ha, total 17,9Ha sur 4 sites.

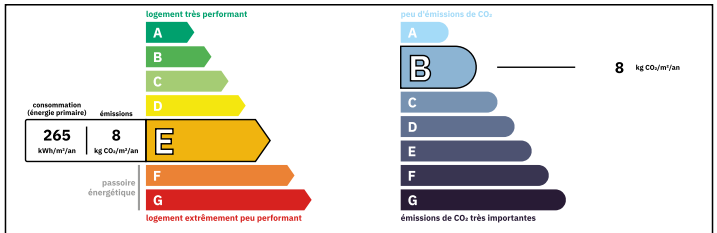
INFORMATION

Ville:	Genneton
Département:	Deux-Sèvres
Ch:	7
SdB:	4
Surface:	263 m2
Terrain:	179074 m2

RÉSUMÉ

Une occasion rare d'acquérir une propriété avec de vastes bois et un étang sur 3 sites, à proximité de la grande ferme traditionnelle (213m2, 7 pièces) et d'un gîte séparé (49m2, 3 pièces). On y trouve également de vastes granges et dépendances, un étang, prairie et terrains.
À la frontière du nord des Deux-Sèvres et du Maine-et-Loire, dans un hameau rural, à moins de 10 minutes en voiture d'un choix de villages avec bars, boulangeries, écoles, etc. (Argentonnay 7km, Genneton 4km, St Maurice Etusson 6km).
Vihiers 17km, Thouars 22km, Cholet 44km.
Saumur 50km et Angers 65km.

DPE



Logement consommateur d'énergie
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2550 € et 3500€ pour 2021

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**1000 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Une opportunité fabuleuse pour les cavaliers, la pêche, les vacances en gîte et la découverte des réserves naturelles préservées offertes par les bois, les pâturages et le lac. Surface totale = 17,9 hectares.
Le domaine principal comprend la longère et le gîte, une cour avec de nombreuses granges et dépendances, un étang, un champ et des terres d'une superficie totale de 1,71 hectare.

Maison principale, en bon état décoratif, environ 215m2 habitables répartis comme suit :
Hall d'entrée, salle de bains avec douche et WC, deux salles de réception (chacune de 33m2), (l'une d'entre elles est actuellement utilisée comme chambre), cuisine, buanderie et WC.

À l'étage, il y a cinq chambres, dont une avec salle de bains attenante, et une salle de bains familiale.

Double vitrage partout. Chauffage par poêle à bois au rez-de-chaussée (cuisine) + radiateurs électriques à l'étage.
Micro-station installée vers 2015.

Gîte : environ 50m2 habitable, à rénover :
Séjour avec insert, deux chambres, cuisine, salle d'eau & WC sanibroyeur.
Assainissement individuel à faire.
Double vitrage. Chauffage par insert.

Les deux maisons sont implantées dans une cour avec de nombreuses granges et dépendances en état variable, une petite mare, un champ et un terrain d'une surface totale de 1,71 hectare.

À approximativement 1,5 km (15 minutes de marche) se trouve le lac (environ 2 hectares) qui est entouré de pâturages et de bois pour une superficie totale de 80 418 m2 (8,04 hectares).

Dans un rayon de 1,7 km, il y a deux autres blocs de bois pour un total de 81 561...