

Ensemble de gîtes avec gîte de 2 chambres, terrain et étang, très proche de St Aignan sur Cher, 41



## INFORMATION

Ville:	Saint-Aignan
Département:	Loir-et-Cher
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	113 m <sup>2</sup>
Terrain:	36586 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

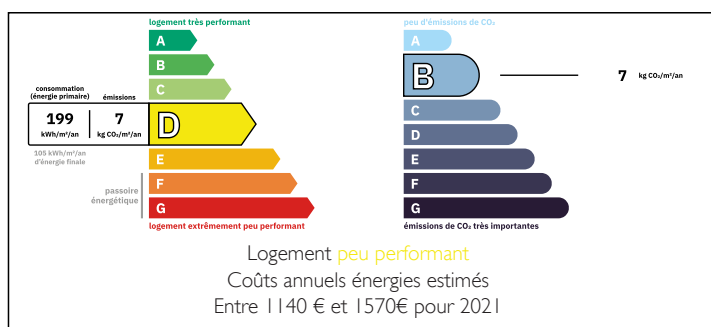
Ce complexe de propriétés dispose d'un gîte de deux chambres déjà terminé et loué. Il y a un studio avec de petits travaux à terminer, ainsi qu'un gîte de 70m<sup>2</sup> prêt à être créé. Il y a beaucoup de terrain et un étang d'environ un hectare.

Située au cœur des châteaux et des vignobles de la vallée de la Loire, elle se trouve à seulement 2 km de l'attraction touristique, le zoo de Beauval, et à 4 km de la ville de St Aignan sur Cher.

À St Aignan, vous trouverez de nombreux magasins, bars, restaurants et supermarchés, ainsi qu'une gare SNCF.

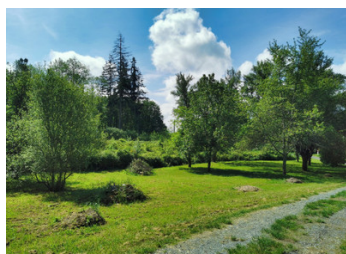
La grande ville de Tours, avec TGV et son aéroport desservi par Ryanair, n'est qu'à 55 km de la propriété.

## DPE



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 foncière:** 1219 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

La maison principale est divisée en deux parties. La première est un gîte de deux chambres récemment rénové et actuellement loué.

La seconde partie est un studio, également récemment rénové, avec des finitions à ajouter – comme un W.C., un lavabo et des meubles. Il est possible d'agrandir le studio en utilisant le grenier. Si vous le souhaitez, cet espace peut également être facilement relié au gîte à côté.

Le deuxième bâtiment a été transformé pour créer un grand gîte ou une maison supplémentaire. Tous les services nécessaires sont déjà installés, tels que l'électricité, l'eau et les raccordements de l'assainissement. Le sol a été bétonné et les fenêtres et portes sont neuves et à double vitrage. La charpente du toit a été entièrement remplacée, et bien qu'il y ait actuellement une couverture métallique, la structure a été conçue pour un toit en tuiles.

À l'extérieur, il y a une terrasse ensoleillée, un grand terrain et un étang d'environ un hectare.

Des photos supplémentaires montrent l'ensemble de la propriété et sont disponibles sur demande.

À noter :

Il y a de la fibre à la propriété.

Le système de chauffage est des pompes à chaleur et des unités de climatisation réversibles.

Une nouvelle micro-station d'épuration a été installée en 2021.

Chaque bâtiment est équipé de nouvelles fenêtres et portes à double vitrage.

Il y a un chemin communal qui passe entre le terrain et la terrasse. Il n'est utilisé que par le viticulteur pour accéder occasionnellement à ses vignes.

Gîte avec une surface habitable de...