

Magnifique maison rénovée incarnant l'élégance, le confort et le charme d'une habitation traditionnelle.



## INFORMATION

Ville:	Argentonnay
Département:	Deux-Sèvres
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	145 m <sup>2</sup>
Terrain:	64445 m <sup>2</sup>

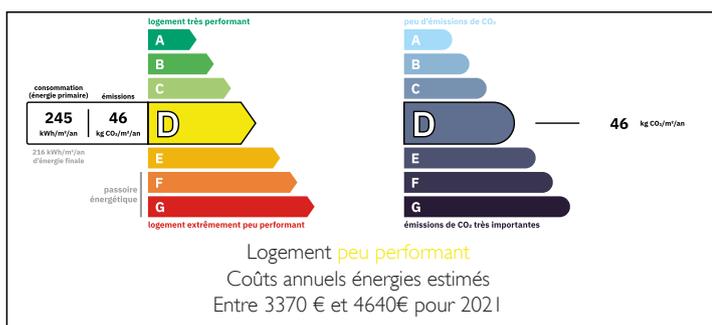
## RÉSUMÉ

Située dans un environnement naturel exceptionnel, à seulement 5 minutes en voiture ou 15 minutes à vélo (4 km) du village convivial d'Argentonnay, cette ferme traditionnelle rénovée est facilement accessible à une large gamme de services, comprenant une boulangerie, un bar, un restaurant au bord du lac, un supermarché, une piste de karting internationale, un médecin, un dentiste, des écoles, une banque... sans oublier des alpagas et une micro-brasserie !

Orientation sud. Double vitrage, fosse septique conforme, chauffage central au fioul et poêle à bois, la propriété bénéficie d'un ensemble de dépendances en pierre utiles d'une superficie de 380 m<sup>2</sup>, offrant de nombreuses possibilités. Deux grands boxes pouvant accueillir 2 à 4 chevaux/ponys, deux abris de champ et deux puits.

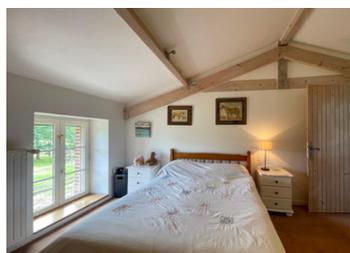
Bien située pour visiter les lieux touristiques (et les

## 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.



## DESCRIPTION

Située dans un environnement exceptionnel, cette magnifique maison rénovée incarne l'élégance, le confort et le charme d'une habitation traditionnelle tout en offrant des prestations modernes.

La maison comprend :

Cuisine : 12m<sup>2</sup> donnant sur la terrasse menant à la piscine

Bureau : 7m<sup>2</sup>

Salle à manger : 18 m<sup>2</sup>

Salon spacieux : 35 m<sup>2</sup> avec poêle à bois

WC

Buanderie

À l'étage :

Chambre principale : 15 m<sup>2</sup> avec douche et WC attenants

Deuxième chambre : 15 m<sup>2</sup>

Troisième chambre : 12,15 m<sup>2</sup>

Salle de douche avec WC : 4,5 m<sup>2</sup>

Extérieur :

La piscine est équipée de marches intégrées 'spa' et d'une pompe à chaleur.

Atteignant la maison, une écurie/grange de 155m<sup>2</sup> abritant un atelier, une zone de stockage et deux grands boxes.

La propriété bénéficie également de dépendances en pierre supplémentaires totalisant 230 m<sup>2</sup>, offrant de nombreuses possibilités, selon vos besoins.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 902 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES