LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A35656LW86 Prix: 130 800 EUR

Honoraires: 9 % TTC inclus charge acquéreur (120 000 EUR hors honoraires)

**Maison de caractère indépendante de 4/5 chambres avec jardin, sous-sol et dépendances dans ce joli village**

## INFORMATION

| | |
|---|---|
| Ville: | Saint-Martin-l'Ars |
| Département: | Vienne |
| Ch: | 5 |
| SdB: | 1 |
| Surface: | 180 m2 |
| Terrain: | 2249 m2 |

## RÉSUMÉ

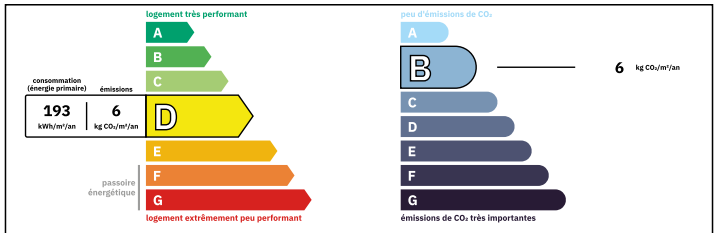
Un délicieux morceau d'histoire cette belle propriété indépendante était l'ancien hôtel de la gare (chemin de fer maintenant disparu) et le lettrage peut encore être vu sur la façade de la propriété. Le bâtiment attaché sur le côté de la maison a un accès indépendant et pourrait être développé en un fabuleux bureau à domicile ou pourrait être idéal pour les locations de vacances avec le potentiel de développer 2 niveaux d'hébergement en utilisant ci-dessous.

Au rez-de-chaussée se trouve une grande salle de réception avec cuisine. Une autre salle de réception à l'avant de la propriété serait la salle à manger ou le salon idéal et la troisième pièce de bonne taille à ce niveau pourrait être la cinquième chambre.

Il y a une salle de bains et des toilettes séparées à cet étage.

Au premier étage, le couloir central...

## DPE




Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2250 € et 3080€ pour 2022

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:** | **1068 EUR** |
| **Taxe habitation:** | **EUR** |

## NOTES

## DESCRIPTION

Le hall d'entrée mène à la salle à manger sur la gauche, ouverte sur la cuisine avec un poêle à bois.
A droite du hall se trouve un salon de bonne taille à l'avant de la maison et une autre pièce à l'arrière qui est la 5ème chambre ou qui pourrait être utilisée comme bureau.

La salle de bains, avec douche et lavabo, ainsi que des toilettes séparées se trouvent au bout du couloir où se trouve également une porte menant au sous-sol.

L'escalier mène au premier étage avec un palier central. Il y a 4 grandes chambres à ce niveau, 2 à l'avant et 2 donnant sur le jardin arrière.
L'escalier continue jusqu'au grenier isolé.

Le sous-sol est idéal comme espace de stockage ou d'atelier et dispose de portes menant au niveau du jardin à l'arrière.

Le bâtiment attenant est une grande salle en cours de rénovation. Il y a des doubles portes à l'extrémité du jardin qui pourraient mener à une fabuleuse terrasse une fois achevée.
Au-dessous de cette pièce se trouve un autre espace, utilisé plus récemment pour garer une voiture, qui pourrait également être aménagé pour créer une extension indépendante sur deux étages (sous réserve des autorisations nécessaires).

Le grand jardin arrière plat dispose d'un grand hangar avec un sol en terre, et d'un puits.

La maison est équipée du tout-à-l'égout et d'un double vitrage. Le centre du village est accessible à pied avec son épicerie, son bistro et son restaurant.

---
Les informations sur les risques auxquels...