LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A36462NBO41 Prix: 214 000 EUR

Honoraires: 7 % TTC inclus charge acquéreur (200 000 EUR hors honoraires)

Maison de caractère 2 chambres située au calme, entre St Aignan sur Cher et Montrichard 41.

INFORMATION

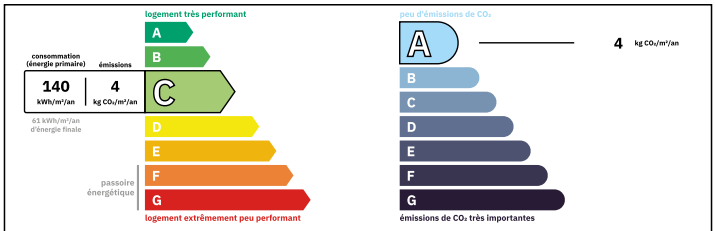
Ville:	Saint-Aignan
Département:	Loir-et-Cher
Ch:	2
SdB:	2
Surface:	99 m2
Terrain:	1768 m2

RÉSUMÉ

Cette charmante propriété de caractère de 2 chambres a été entièrement rénovée. Située dans une rue calme avec de belles vues, elle se trouve à seulement 9 km de St Aignan sur Cher et à 12 km de Montrichard. Ces deux destinations touristiques ont des rues pavées bordées de bars, de boutiques et de restaurants, ainsi que de grands supermarchés et des magasins de bricolage. Chaque ville dispose d'une gare SNCF, ce qui permet d'accéder facilement à Tours et à Paris.

La ville de Tours, avec TGV et son aéroport desservi par Ryanair, n'est qu'à 55 km de la propriété. L'autoroute A85 est seulement à 7km.

DPE



Logement moyennement performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 930 € et 1320€ 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:	**600 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Cette propriété de caractère a été rénovée avec style. À l'exception d'une chambre à l'étage, avec son propre W.C. et sa salle d'eau, l'espace de vie se trouve au rez-de-chaussée.

La cuisine/salle à manger de style campagnard a beaucoup de caractère, avec une vieille cheminée en pierre et des murs et poutres en pierre apparente.
Elle s'ouvre sur le salon lumineux et aéré, avec des portes-fenêtres sur deux côtés, chacune menant à une terrasse ensoleillée.
La véranda relie la première maison à la seconde. Dans cette partie, il y a des toilettes, ainsi qu'une belle chambre avec sa propre salle de bains/W.C.
Un escalier mène à un sous-sol avec deux pièces, dont l'une a été décorée pour en faire un espace spa.

Cette propriété est prête à être emménagée sans travaux ! Le mobilier et la décoration ne sont pas inclus dans le prix de vente, mais les vendeurs aimeraient tout laisser pour un coût supplémentaire - y compris les draps, les serviettes et tout ce qui est nécessaire pour emménager et commencer à profiter de la propriété.

Actuellement gérée comme un gîte, elle pourrait également être une belle maison familiale, ou une maison de vacances idéale avec peu d'entretien.

Points à noter :

Chauffage électrique au sol au rez-de-chaussée et climatisation réversible à l'étage. Trois unités de climatisation en totale (deux neuves en 2025)
DPE classe C
Internet par fibre optique
Tout-à-l'égout
Pas de garage, mais possibilité d'en ajouter un

Des photos supplémentaires sont disponibles sur demande.