LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

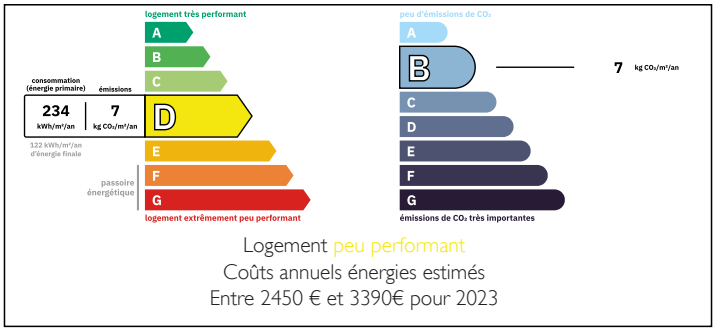
Ref: A37131ABR03 Prix: 288 900 EUR

Honoraires: 7 % TTC inclus charge acquéreur (270 000 EUR hors honoraires)

# Maison de caractère avec 3 chambres, granges et superbes vues à proximité de Néris-les-Bains

EXCLUSIF

## DPE




Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2450 € et 3390€ pour 2023

## INFORMATION

| | |
|---|---|
| Ville: | Néris-les-Bains |
| Département: | Allier |
| Ch: | 3 |
| SdB: | 2 |
| Surface: | 166 m2 |
| Terrain: | 9876 m2 |

## RÉSUMÉ

Située au bout d'un chemin de campagne tranquille, cette charmante maison de caractère offre environ 166 m² habitables et de magnifiques vues sur la campagne.

Le rez-de-chaussée comprend une grande entrée avec poêle à bois, une cuisine, une salle à manger/salon lumineuse avec cheminée et accès au jardin, une grande chambre avec salle de bains attenante, et des toilettes.
À l'étage, une mezzanine spacieuse mène à deux autres chambres et une salle d'eau.
Chauffage par poêle à bois et radiateurs électriques. Double vitrage. Fosse septique conforme en 2018.

La propriété comprend une grande grange sur deux niveaux avec écuries et cave, un garage, et un bâtiment séparé avec buanderie, chambre, douche et toilettes sèches.

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

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A37131ABR03 Prix: 288 900 EUR

Honoraires: 7 % TTC inclus charge acquéreur (270 000 EUR hors honoraires)

## TAXES LOCALES

**Taxe habitation:** **EUR**

## NOTES

## DESCRIPTION

Située au bout d'un chemin de campagne paisible, cette charmante maison en pierre offre environ 166 m² habitables et bénéficie de magnifiques vues sur la campagne environnante.

Rez-de-chaussée :

L'entrée s'ouvre sur un premier salon avec poêle à bois, créant une atmosphère chaleureuse et accueillante (33 m²). La cuisine (17 m²) mène à une salle à manger/salon lumineuse et aérée (27 m²), dotée d'une cheminée ouverte et d'un accès direct au jardin. On trouve également une grande chambre (20 m²) avec salle de bains attenante (10 m²) et un WC séparé.

Étage :

Une vaste mezzanine (16 m²) surplombe l'entrée. Un couloir (15 m²) avec rangements dessert deux autres chambres (12 m² et 14 m²) et une salle d'eau (5 m²).

Dépendances et extérieurs :

Une grande grange sur deux niveaux (141 m²) comprend des écuries, une cave, et un appentis à l'arrière. Un garage séparé (26 m²) complète l'ensemble, ainsi qu'un bâtiment indépendant abritant une buanderie avec chambre, douche et toilettes sèches (21 m²).

Le jardin entoure la maison, avec des arbres matures, un potager, une petite zone boisée, un puits, et une vue panoramique sur la campagne.

Informations complémentaires :

La maison bénéficie d'une bonne performance énergétique, d'un chauffage par poêle à bois et radiateurs électriques, ainsi que de fenêtres en double vitrage. La fosse septique a été contrôlée conforme en 2018 et aucune modification n'a été apportée depuis. La fibre est disponible.

Localisation :

Environnement rural paisible, à seulement 3 km de la ville thermale de Néris-les-Bains, offrant écoles, services médicaux, commerces,...

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