LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A37507NBO37 Prix: 256 800 EUR

Honoraires: 7 % TTC inclus charge acquéreur (240 000 EUR hors honoraires)

Maison de vacances rénovée – 3 chambres, piscine et vue panoramique près de Loches – Val de Loire (37)

INFORMATION

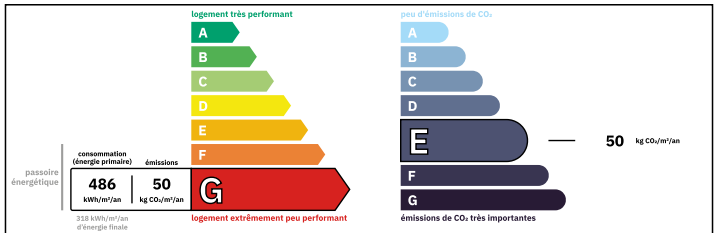
Ville:	Loches
Département:	Indre-et-Loire
Ch:	3
SdB:	3
Surface:	96 m2
Terrain:	2286 m2

RÉSUMÉ

Située dans un hameau paisible, à seulement 2 km du charmant village de Saint-Hippolyte et à proximité de la ville historique de Loches (14km), cette magnifique maison de vacances, entièrement rénovée, allie authenticité et confort moderne, au cœur de la Vallée de la Loire.

La ville de Tours, avec TGV et son aéroport, desservi par Ryanair, se trouve à 64 km de la propriété. Une sortie de l'autoroute A85 est de 32km de la propriété.

DPE



Logement extrêmement consommateur d'énergie
Coûts annuels énergies estimés
Entre 4450 € et 6100€ 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:	**629 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

La propriété comprend trois chambres, dont une chambre au rez-de-chaussée et une salle d'eau, idéale pour les invités ou les personnes vivant de plain-pied. Une véranda baignée de lumière ajoute un espace de vie supplémentaire, créant une connexion transparente entre l'intérieur et l'extérieur.

Rénovée à un niveau élevé au cours des trois dernières années, la maison est entourée d'un magnifique jardin paysager avec une pelouse à l'anglaise, une piscine chauffée et une terrasse ensoleillée - parfait pour les repas en plein air et les réceptions.

Les vues sur la campagne vallonnée sont époustouflantes et ininterrompues, ce qui permet de jouir d'une véritable tranquillité et d'une grande intimité. La propriété dispose également d'une énorme grange attenante, qui offre de nombreuses possibilités de conversion en espace de vie supplémentaire, en atelier ou en studio.

Idéalement située dans la vallée de la Loire, connue pour ses vignobles, ses châteaux et sa beauté naturelle, c'est une occasion rare d'adopter un style de vie décontracté et en plein air tout en restant proche des commodités locales et du charme du village.

À noter : le classement DPE G s'explique par la présence d'une chaudière à fioul sur le site. Elle est déconnectée et n'est pas utilisée - mais comme elle n'a pas été enlevée, cela a affecté la classification du DPE. Si elle avait été enlevée, le DPE aurait été classé E.

Rez-de-chaussée :

Salon avec cheminée/insert 4.3x6.3 - 27.5m2
Salle à manger 4x2.4 - 9.8m2
Cuisine 2.4x2 - 5m2
Conservatoire 3x5 - 15m2