

Opportunité unique de rénovation au cœur de la vallée de la Loire - Couddes Village 30km de Blois, centre 41.

EXCLUSIF



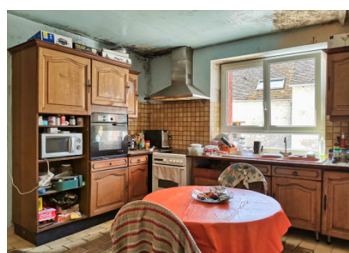
## INFORMATION

|              |              |
|--------------|--------------|
| Ville:       | Couddes      |
| Département: | Loir-et-Cher |
| Ch:          | 3            |
| SdB:         | I            |
| Surface:     | 93 m2        |
| Terrain:     | 380 m2       |

## RÉSUMÉ

Située au centre d'un village animé, la propriété se trouve à quelques pas d'une boulangerie et est entourée des riches saveurs de la région – une ferme de fromages de chèvre, un producteur de fromages de brebis et des vignerons locaux renommés ont tous élu domicile à Couddes. La vallée de la Loire, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, attire les visiteurs tout au long de l'année avec ses vignobles vallonnés, ses châteaux royaux et son charme intemporel.

La jolie ville de Contres, avec toutes les commodités et une zone commerciale, se trouve à seulement 7 km. La ville historique de Blois, avec accès à l'autoroute A10, se trouve à 30 km du village et la ville de Tours, avec son TGV et son aéroport desservi par Ryanair, à 62 km.



## DPE

DPE non requis.

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

Nichée dans le centre de Couddes, un charmant village de la vallée de la Loire réputé pour ses châteaux historiques et sa culture artisanale florissante, cette propriété exceptionnelle offre une rare opportunité de rénovation et de transformation. Composé de deux bâtiments attenants, dont les rénovations extérieures sont déjà achevées, cet ensemble polyvalent offre un potentiel illimité pour créer une résidence de rêve, des locations de vacances ou un projet d'hôtellerie de charme.

Que vous envisagiez une retraite privée ou un projet axé sur le tourisme, cette propriété pleine de caractère située dans un village authentique offre le canevas idéal.

Il y a également une parcelle de terrain séparée avec un étang à environ 5 minutes à pied de la propriété, qui peut être achetée en supplément.

N'hésitez pas à demander des informations techniques et des photos supplémentaires.

Bâtiment 1 - logement existant :

Rez-de-chaussée - avec chambre de 13m<sup>2</sup>, salle de séjour de 24m<sup>2</sup> avec cheminée, W.C., salle d'eau et cuisine de 13m<sup>2</sup>.

Accès par la cuisine à deux autres pièces - une ancienne écurie de 20m<sup>2</sup> et une seconde pièce de 21m<sup>2</sup> (possibilité d'en faire une seule pièce). Il n'y a actuellement pas de premier étage dans cette partie, mais il y a beaucoup d'espace et de hauteur pour en ajouter un.

Premier étage - avec deux chambres à coucher de 19m<sup>2</sup> et 14m<sup>2</sup>.

Bâtiment 2 - attenant au bâtiment 1 : Pièce avec four à pain (1849) 15m<sup>2</sup> et une autre pièce 9,7m<sup>2</sup>.

Extérieur - une cour avec hangar avec...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1000 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES