

## PROPRIÉTÉ DE PRESTIGE EN POITOU-CHARENTES – 15 hectares – Domaine rural et équestre avec maisons de caractère



## INFORMATION

Ville:	Aubigné
Département:	Deux-Sèvres
Ch:	14
SdB:	7
Surface:	814 m <sup>2</sup>
Terrain:	152340 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

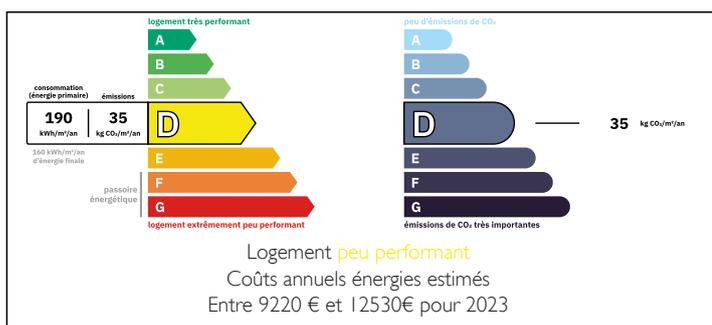
Propriété d'exception aux portes de la forêt de Chef-Boutonne, sur 15,2 hectares.

Ce domaine unique offre un cadre naturel remarquable et un potentiel rare pour des projets équestres, agricoles ou touristiques.

Il comprend trois maisons charentaises en pierre, de nombreuses dépendances agricoles, des écuries professionnelles (23 boxes, selleries, paddocks, marcheur), plusieurs hangars, des prairies clôturées avec eau, une truffière, un accès direct à la forêt et un second bâtiment polyvalent avec salle de réception et anciens chenils.

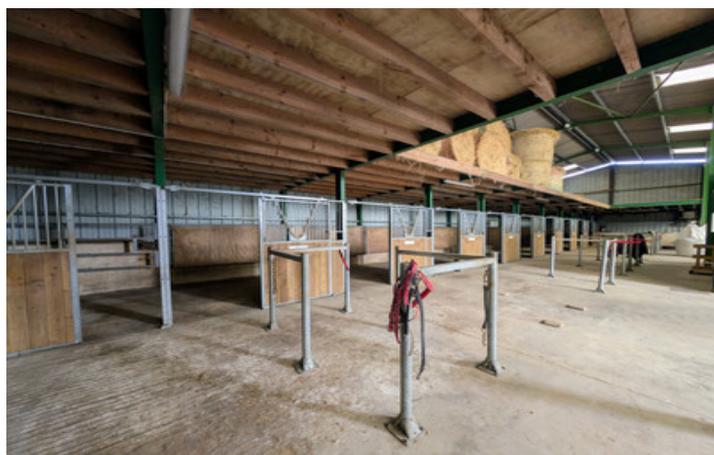
Possibilité d'extension avec 9 hectares supplémentaires et plusieurs habitations voisines.

## DPE



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

PROPRIÉTÉ DE PRESTIGE EN POITOU-CHARENTES

Aubigné (79110) – Domaine rural et équestre sur 15,2 hectares, avec trois maisons en pierre, bâtiments agricoles, installations équestres, accès direct à la forêt de Chef-Boutonne

Cadre exceptionnel, potentiel rare

Nichée au cœur d'un environnement naturel protégé, en bordure immédiate de la forêt domaniale de Chef-Boutonne (900 hectares), cette propriété d'exception s'étend sur 15,2 hectares. Elle offre un cadre de vie unique et préservé, propice à une activité équestre, agricole, de tourisme rural ou d'accueil.

Le domaine comprend :

Trois maisons charentaises en pierre, avec de beaux volumes et des éléments anciens conservés  
Plusieurs bâtiments agricoles et d'exploitation  
Des installations équestres de qualité  
Un accès direct à la forêt  
Plus de 6 prairies clôturées avec points d'eau  
Truffière, paddocks, bassins de récupération d'eau  
Cour, jardin clos, garages, terrasses et kiosque

Caractéristiques du domaine

1. Bâtiment principal à usage résidentiel (env. 508 m<sup>2</sup>)

Maison de caractère dominant la propriété, avec jardin paysager, kiosque, vue dégagée sur les paddocks et accès direct à la forêt.

Prestations de confort : chauffage central, double vitrage, cave voûtée, jardin d'hiver avec jacuzzi et bassin de nage, plusieurs salons, bureaux, lingerie, mezzanine, cour fermée et dépendances.

2. Deuxième maison indépendante (env. 166 m<sup>2</sup>)

Vue sur les prairies, jardin clos, cheminée insert, 4 chambres, chauffage bois et électrique, garage, cuisine et salon de belle surface.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **5374 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES