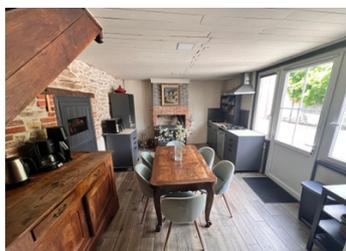


Magnifique propriété de village, grande et modernisée, avec potentiel locatif. Jardin à l'arrière.



## INFORMATION

Ville:	Genouillac
Département:	Creuse
Ch:	2
SdB:	2
Surface:	189 m <sup>2</sup>
Terrain:	257 m <sup>2</sup>



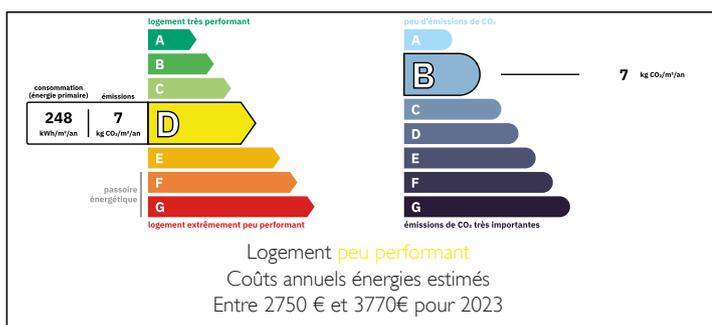
## RÉSUMÉ

Située dans le très joli village animé de Genouillac, avec ses deux boulangeries, sa boucherie, son épicerie, son centre médical avec médecin anglophone et son école primaire, ce village, majoritairement français, accueille une petite communauté d'expatriés.

La campagne est à deux pas et un magnifique lac d'eau douce est accessible à proximité, dans le village voisin, avec bar/restaurant de plage et maître-nageur en été. Cette propriété entièrement modernisée et joliment présentée était auparavant une résidence principale avec un gîte locatif attenant.

Idéal pour explorer la magnifique campagne creusoise, avec ses nombreuses activités : promenades, sports nautiques, baignade en eau douce, aires de jeux pour enfants, bars et restaurants, aires de pique-nique et pêche dans les environs des trois lacs à moins de 15 km.

## 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.



## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

D'origine, deux propriétés, les propriétaires les ont ouvertes, pour créer une grande maison familiale avec une grande pièce ouverte et deux belles chambres spacieuses avec une troisième chambre double au rdc, ou une maison familiale avec gîte attenant.

La grande cuisine/salle à manger ouverte est accessible soit par la petite cour à l'avant, soit par le jardin à l'arrière. Lumineuse et spacieuse, elle est équipée d'un poêle à granulés moderne, ce qui rend la propriété très économique.

Au rez-de-chaussée, une salle d'eau avec coin buanderie et WC est à votre disposition.

À l'étage, un très grand espace de vie avec coin chambre et salon offre de belles poutres apparentes, des murs crépis et une mezzanine. Cette partie de la propriété était auparavant louée comme gîte.

L'autre partie de la propriété comprend une cuisine d'été au rez-de-chaussée, avec un mur en pierres apparentes, une cuisinière à bois, moderne pour cuisiner et se chauffer, et un cellier. Cette pièce est actuellement utilisée comme atelier/bureau.

Au rez-de-chaussée, une chambre double très lumineuse, un salon confortable avec poêle à bois, une salle d'eau avec coin buanderie et des toilettes séparées.

Par l'escalier en colimaçon, une belle et grande chambre de maître, avec poutres apparentes en chêne et murs en pierre crépie, ainsi qu'un grenier attenant, facilement aménageable en dressing.

La propriété dispose également d'un jardin arrière facile d'entretien. Privé, il est idéal pour se détendre sans les contraintes d'un grand jardin.

Avec son double vitrage, son isolation, son système d'assainissement collectif et son potentiel de