

## Votre Havre de Paix avec Piscine

EXCLUSIF



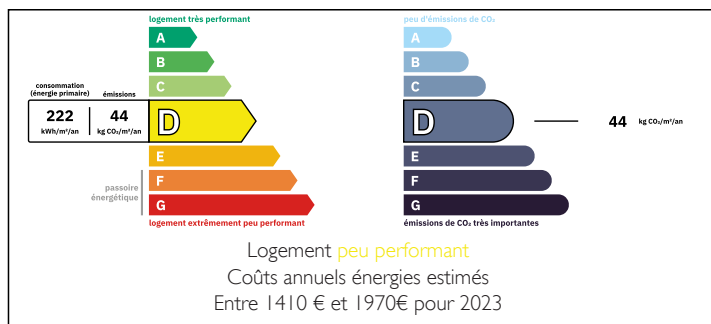
## INFORMATION

|              |                |
|--------------|----------------|
| Ville:       | Ciran          |
| Département: | Indre-et-Loire |
| Ch:          | 2              |
| SdB:         | 1              |
| Surface:     | 70 m2          |
| Terrain:     | 635 m2         |

## RÉSUMÉ

Cette élégante maison de caractère, parfaitement entretenue, avec ses poutres apparentes, sa cheminée à foyer ouvert, ses murs en tuffeau et son four à pain traditionnel. Elle offre un confort optimal en toute saison : chauffage performant en hiver, fraîcheur naturelle l'été grâce au double vitrage.

## 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 foncière:** 448 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Découvrez cette maison de caractère en excellent état, située au calme dans un charmant village du de Loire, à seulement 45 minutes de Tours, Loches et des grands châteaux de la Loire.

Un cadre de vie privilégié

En retrait de la route, cette propriété offre une intimité totale, avec un grand parking privé. Tout en étant au cœur du village, elle permet un accès immédiat aux commerces, restaurants et services du quotidien (boulangerie, pharmacie, écoles, médecin, banque, cafés...).

Un environnement naturel exceptionnel

Profitez d'un accès direct au plus beau jardin public du village, à un grand étang avec pêche et à un parc paysager. Idéal pour les amoureux de nature, randonnée, vélo et moments de détente en plein air.

Espaces extérieurs de qualité

- Grande terrasse ensoleillée orientée sud
- Piscine sécurisée, parfaitement entretenue
- Abris de rangement pour mobilier, outils ou vélos
- Vue imprenable sur la campagne environnante

Intérieur confortable et fonctionnel

Cette maison allie authenticité et confort moderne :

- Matériaux de caractère : pierres de tuffeau, poutres apparentes, cheminée, four à pain
- Double vitrage et chauffage performant
- Nombreux rangements
- Espace supplémentaire pouvant servir de 3<sup>e</sup> chambre

Emplacement recherché

La propriété se situe à quelques kilomètres de la célèbre région viticole du Chinonais, au cœur de la Vallée de la Loire, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. Proximité immédiate de Loches, avec son marché renommé, son château et ses restaurants traditionnels.

Vie de village