

Propriété d'Exception : Piscine Chauffée, Chauffage Biomasse, Grand Parc Clos et Arboré, TGV et hôpital à 10km



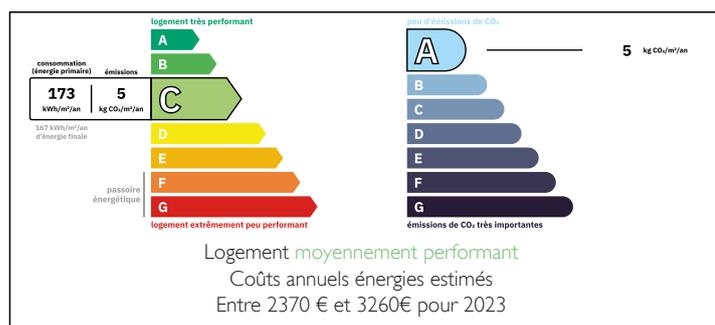
## INFORMATION

Ville:	Availles-en-Châtelleraut
Département:	Vienne
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	344 m <sup>2</sup>
Terrain:	7331 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Superbe Maison de Maître mariant élégance intemporelle et luxe contemporain. Piscine chauffée, parc clos et arboré de 7 000m<sup>2</sup>, chauffage biomasse, fibre et climatisation offrent un confort rare. Ses 10 pièces lumineuses offrent plusieurs possibilités d'usage et composent un art de vivre d'exception. Havre de paix avec vue dominante, à 10 km de Châtelleraut avec son vaste choix de magasins et services, gare TGV et hôpital universitaire, et à 40 km de l'aéroport de Poitiers.

## 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

Cette élégante Maison de Maître, parfaitement entretenue, affiche à l'extérieur tout le charme de la tradition, tandis qu'à l'intérieur elle a été entièrement modernisée pour offrir un confort optimal à ses occupants. Chauffage biomasse récent, fenêtres double vitrage à gaz argon, adoucisseur d'eau, fibre optique, climatisation dans la cuisine et la suite parentale... rien ne manque.

Le rez-de-chaussée dispose de deux halls d'entrée distincts, d'une salle de billard/bureau, d'une chambre, d'une salle d'eau neuve avec vasque et rangements, de la buanderie/chaufferie ainsi que d'une véritable salle de cinéma. En raison de la configuration en pente du terrain, montant l'escalier nous mène au rez-de-jardin, où la cuisine baignée de lumière s'ouvre directement sur la terrasse à l'arrière. À l'avant de la cuisine, une vaste salle à manger donne accès à un grand salon. Un couloir dessert ensuite deux chambres (dont une actuellement aménagée en salon cosy avec accès à la terrasse), une salle d'eau avec deux vasques séparées et douche, un WC indépendant et deux placards intégrés.

Le dernier étage offre une grande mezzanine modulable (salle de jeux, bureau, salon ou chambres supplémentaires), deux chambres supplémentaires, une salle de bain avec baignoire et vasque, un WC séparé et un espace de rangement.

À l'extérieur, le parc paysager et arboré de plus de 7 000 m<sup>2</sup> regorge d'atouts : pelouses entretenues par deux tondeuses robot, arbres fruitiers et à noix, poulailler, potager avec cabanon, four à pain restauré et cave à vin traditionnelle. La nouvelle piscine chauffée 10 x...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 2130 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES