LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A39708SSA79 Prix: 219 350 EUR

Honoraires: 7 % TTC inclus charge acquéreur (205 000 EUR hors honoraires)

Charmante propriété rurale avec terrain, piscine et vue sur la rivière à Saint-Genard, près de Melle

INFORMATION

Ville:	Melle
Département:	Deux-Sèvres
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	129 m2
Terrain:	27065 m2

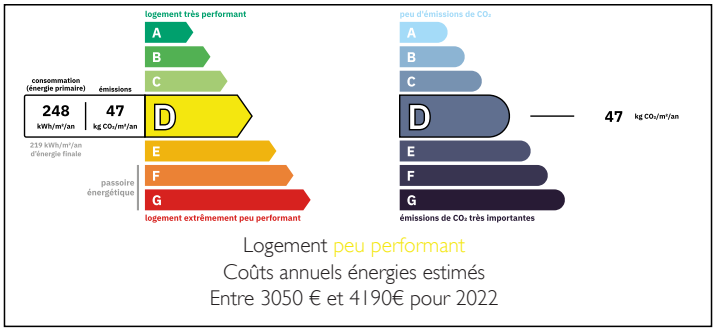
RÉSUMÉ

Située en hauteur et surplombant la rivière, cette jolie propriété allie caractère, espace et tranquillité. Située dans le paisible village de Saint-Génard, à quelques minutes en voiture de la ville marchande très prisée de Melle, elle offre un équilibre idéal entre la vie à la campagne et l'accès facile aux commodités locales.

À l'extérieur, la propriété dispose d'un grand jardin avec un terrain attenant, ce qui la rend idéale pour les amateurs de plein air ou les propriétaires de chevaux. Sa position surélevée offre à la fois intimité et vue imprenable sur la campagne environnante et la rivière. Les voisins les plus proches se trouvent à plus que 120 mètres.

Cette propriété pleine de caractère et de potentiel peut servir de maison familiale ou de résidence secondaire dans la campagne française.

DPE



Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 3050 € et 4190€ pour 2022

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A39708SSA79 Prix: 219 350 EUR

Honoraires: 7 % TTC inclus charge acquéreur (205 000 EUR hors honoraires)

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**1213 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

La maison dispose de trois chambres – deux au rez-de-chaussée et une à l'étage – ce qui la rend flexible pour la vie de famille ou l'accueil d'invités. L'intérieur présente un charme d'origine avec des poutres apparentes et une belle cheminée avec poêle à bois dans le salon. Une mezzanine lumineuse avec des étagères et un bureau intégrés offre l'endroit idéal pour un bureau à domicile ou un coin lecture tranquille.

Au cœur de la maison se trouve une véranda très spacieuse, baignée de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres sur trois côtés, et offrant une vue directe sur le jardin et la piscine de 10 x 5 m.

Dimensions
Rez-de-chaussée
Véranda 51,67 m2
Cuisine 7,31 m2
Salon 32,42 m2
Chambre 1 10,67 m2
Chambre 2 10,58 m2
Salle de bains 5,14 m2
Toilettes 0,99 m2
Débarras 3,01 m2
Buanderie/chaufferie 9,49 m²

Premier étage
Mezzanine 22,06 m²
Pièce (bureau, chambre supplémentaire) 18,82 m²
Chambre 3 9,91 m² avec salle d'eau attenante 2,67 m²
Garage 17,42 m²
Cave

(les dimensions sont approximatives)

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : https://www.georisques.gouv.fr

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr