

Charmante maison de 5/6 chambres au cœur d'un village, avec cour et fort potentiel gîte/commercial.



## INFORMATION

Ville:	Saint-Martin-l'Ars
Département:	Vienne
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	173 m <sup>2</sup>
Terrain:	685 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

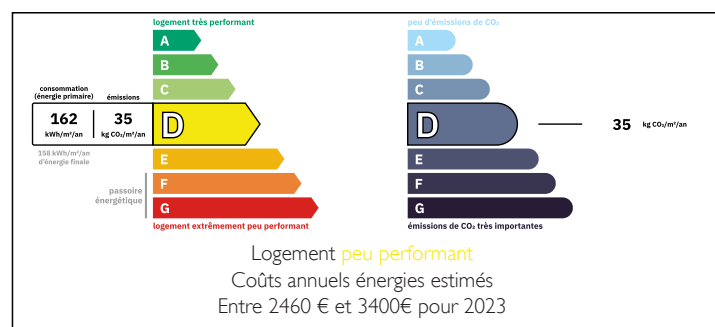
À seulement quelques pas des commerces et restaurants du village, cette élégante propriété séduit par son charme, ses volumes généreux et ses nombreuses possibilités d'aménagement.

Au rez-de-chaussée, deux belles pièces de réception lumineuses offrent un cadre idéal pour recevoir, complétées par une cuisine claire à l'arrière de la propriété avec accès au cour.

À l'étage, cinq chambres, une salle de bains carrelée et douche séparée offrent beaucoup d'espace, tandis qu'une autre pièce au dernier étage pourrait facilement être transformée en sixième chambre si vous le souhaitez..

Attenant à la partie principale, un vaste hall avec deux pièces supplémentaires et un accès indépendant ouvre la voie à de multiples projets : gîte, bureau professionnel, espace bien-être ou salle pour événements.

## 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 belle propriété offre 173 m<sup>2</sup> d'espace habitable confortable, avec 98 m<sup>2</sup> supplémentaires à aménager selon vos envies. La maison principale est double vitrage, lumineuse et accueillante.

Entrez dans le charmant hall d'entrée, avec d'un côté un salon agréable, traversant et baigné de lumière naturelle. De l'autre côté, une salle à manger élégante avec parquet mène à une cuisine fonctionnelle, qui s'ouvre sur une petite terrasse et des marches descendant vers la cour et le garage. Un WC et un espace buanderie complètent le rez-de-chaussée.

À l'étage, cinq chambres spacieuses, dont deux avec lavabo, sont accompagnées d'une salle de bains carrelée avec baignoire, lavabo et bidet, d'une douche séparée et d'un WC indépendant. Une pièce supplémentaire au dernier étage pourrait facilement devenir une sixième chambre, tandis que les combles isolés offrent encore de la place pour le stockage ou de futurs aménagements.

Le sous-sol comprend une cave/pantry, une buanderie et l'espace pour le chauffage central au gaz, ainsi qu'un petit garage (10,8 m<sup>2</sup>).

Depuis la salle à manger, une porte ouvre sur un immense hall de plain-pied, avec baies vitrées à l'avant et à l'arrière, ainsi que deux autres pièces à l'extrémité. Anciennement utilisé comme salle de mariage, cet espace modulable pourrait devenir un logement supplémentaire, un grand bureau ou même un gîte, grâce à son accès indépendant. Une grande terrasse à l'arrière permet de profiter pleinement des repas en extérieur et des moments conviviaux.

À l'arrière de la propriété, une cour de bonne taille complète ce bien exceptionnel,...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **795 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES