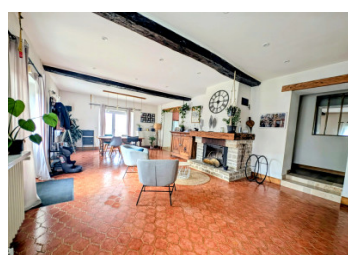
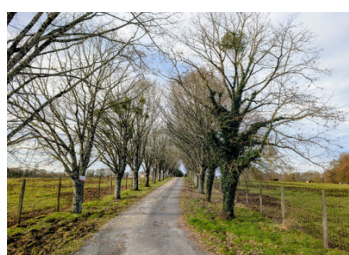
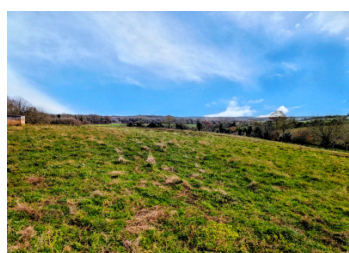


## Corps de ferme en pierre isolé avec 8,6 ha – idéal projets équestres ou touristiques - I6140



## INFORMATION

Ville:	Ébréon
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	3
Surface:	198 m <sup>2</sup>
Terrain:	86320 m <sup>2</sup>

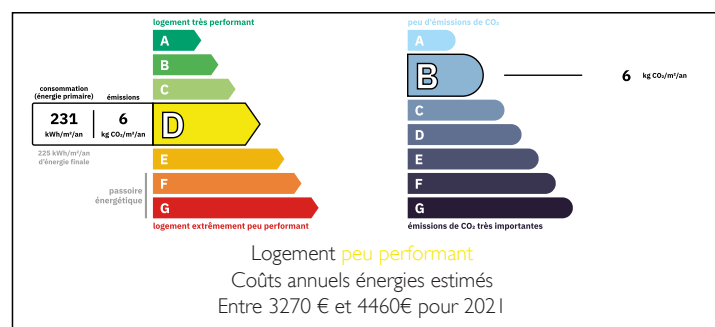
## RÉSUMÉ

Une magnifique allée de tilleuls vous mènera directement au Corps de ferme en pierres, entièrement isolé et sans vis-à-vis (première habitation à plus de 500 m), offrant un cadre naturel exceptionnel sur 8.6 hectares d'un seul tenant. La maison principale d'environ 198 m<sup>2</sup> allie volumes généreux et authenticité, avec deux salons, une véranda, plusieurs chambres dont une suite parentale, et une grange attenante permettant extension ou réaménagement.

En face, un vaste ensemble de bâtiments agricoles et équestres (environ 350 m<sup>2</sup>) comprend ateliers, granges, écurie avec boxes, hangar avec four à pain et une petite maison indépendante à rénover, idéal pour un projet de gîtes ou accueil touristique.

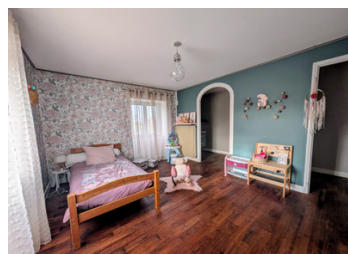
Prairies, parcours, bosquets, puits et absence totale de voisinage font de cette propriété un bien rare, parfaitement adapté à une clientèle recherchant

## 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

Au cœur d'un environnement naturel exceptionnel, sans aucun vis-à-vis, et avec une vue dégagée, ce magnifique corps de ferme en pierres séduira une clientèle en quête de calme absolu, d'espace et de potentiel, idéal pour un projet équestre, agricole ou touristique. (première habitation à plus de 500 m)

Implanté sur plus de 8,6 hectares d'un seul tenant, ce domaine offre un cadre rare, propice à la nature, à l'accueil ou à une activité professionnelle, tout en conservant une véritable intimité. ( 6,3 ha entièrement clos - 2,3 ha de prairie à clôturer)

Maison d'habitation – 198 m<sup>2</sup> environ  
Authentique et chaleureuse, la maison principale propose de beaux volumes et une distribution fonctionnelle :

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1820 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

Rez-de-chaussée :

Salon de 43 m<sup>2</sup> avec cheminée et insert

Cuisine équipée de 14 m<sup>2</sup>

Grange attenante d'environ 90 m<sup>2</sup> avec chaufferie, offrant un fort potentiel d'aménagement ou d'extension

Couloir, WC

Salle d'eau de 4,5 m<sup>2</sup>

Buanderie de 11 m<sup>2</sup>

Second salon de 28 m<sup>2</sup> avec accès véranda

Véranda lumineuse de 20,5 m<sup>2</sup>

Étage :

Palier de 7 m<sup>2</sup>

Suite parentale de 21 m<sup>2</sup> avec dressing de 4 m<sup>2</sup>

Deux chambres de 15,5 m<sup>2</sup> et 14,5 m<sup>2</sup>, dont une avec salle d'eau privative

Salle de bain de 4,2 m<sup>2</sup>

WC indépendant

Menuiseries en double vitrage PVC (en partie), chauffage central par chaudière à pellets, assainissement individuel.

Dépendances et installations – Environ 350 m<sup>2</sup>

## NOTES