

Propriété historique: maison de 5 chambres avec gîte, sur 4.8 hectares de bois, pâturage & un joli ruisseau



## INFORMATION

Ville:	Goux
Département:	Vienne
Ch:	6
SdB:	4
Surface:	190 m <sup>2</sup>
Terrain:	48330 m <sup>2</sup>



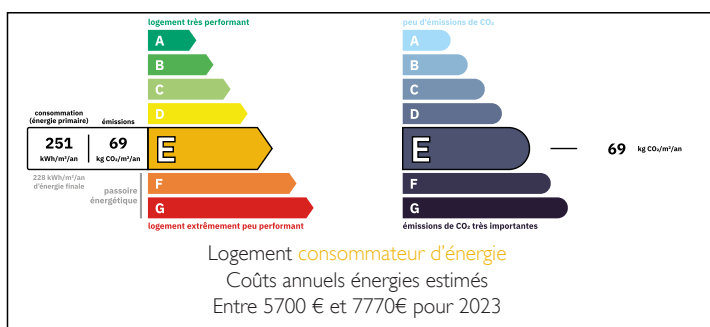
## RÉSUMÉ

Nichée au cœur de la campagne, doucement bordée par un ruisseau paisible, cette propriété remarquable dégage un charme intemporel. Datant d'environ 1655, elle fut autrefois la demeure du propriétaire d'une ancienne métallurgie historique, aujourd'hui magnifiquement réinventée en un havre de paix privé.

S'étendant sur de 4.8 hectares y compris de bois et du pâturages, elle offre une sensation exceptionnelle de retraite et de sérénité. Chaque recoin reflète l'authenticité, le patrimoine et la beauté naturelle du lieu, créant un refuge où règnent la tranquillité et la douceur de la vie rurale.

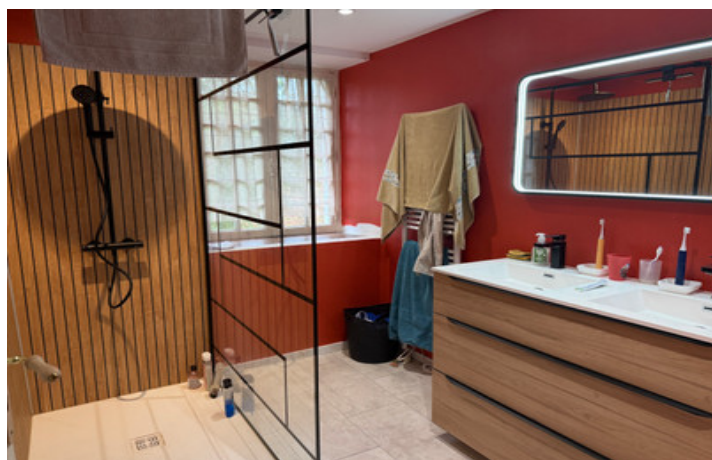
La propriété est à proximité de Lussac-les-Châteaux (7,5 km), qui offre des liaisons ferroviaires vers Poitiers et Limoges ainsi que toutes les commodités : supermarchés, restaurants, cafés et marchés hebdomadaires. Plus près, Bouresse (4 km) dispose d'une épicerie de village et d'une excellente quincaillerie. Goux propose de nombreuses

## 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

À travers la belle porte d'entrée en bois massif d'origine, vous accédez à un hall d'entrée (env. 12 m<sup>2</sup>) menant à un superbe séjour (env. 30 m<sup>2</sup>) doté d'un élégant placard cintré semi-vitré et d'une grande cheminée ouverte. L'espace permet d'installer aisément un coin repas, idéal pour recevoir.

À l'arrière, la véranda (env. 13 m<sup>2</sup>) offre une vue agréable sur le jardin et une partie du bois. Sur le côté du séjour, la cuisine entièrement rénovée (env. 15 m<sup>2</sup>) bénéficie de beaux aménagements et d'une nouvelle fenêtre apportant une belle luminosité.

Au rez-de-chaussée se trouve également une chambre (env. 10 m<sup>2</sup>) avec douche et lavabo intégrés, ainsi qu'un WC indépendant situé juste à côté. Un grand cellier (env. 14 m<sup>2</sup>), parfait pour le stockage ou une cave, mène à une buanderie (env. 16 m<sup>2</sup>) regroupant chaudière, ballon d'eau chaude, lavelling et rangements, avec accès direct au jardin.

Le bel escalier ancien conduit à un palier (env. 9 m<sup>2</sup>) desservant un WC avec lavabo (env. 2,5 m<sup>2</sup>) et trois chambres. La chambre principale (env. 21,5 m<sup>2</sup>), traversante, dispose d'environ 4 m de placards et d'une salle d'eau privative (env. 5 m<sup>2</sup>) avec grande douche et double vasque. Les deux autres chambres (env. 18 m<sup>2</sup> et 14,5 m<sup>2</sup>) donnent respectivement sur l'arrière et l'avant de la maison.

Un second escalier mène aux combles aménagés en un vaste appartement privé de plus de 53 m<sup>2</sup> comprenant un espace nuit, une kitchenette (deux plaques électriques et évier) et une salle de bain avec baignoire, lavabo et WC. Une échelle permet d'accéder à un couchage supplémentaire en mezzanine....

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES