

Domaine privé de 9,4 hectares avec étang historique de 3 hectares et maison rénovée – Idéal projet touristique



INFORMATION

Ville:	Le Theil
Département:	Allier
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	166 m ²
Terrain:	93988 m ²

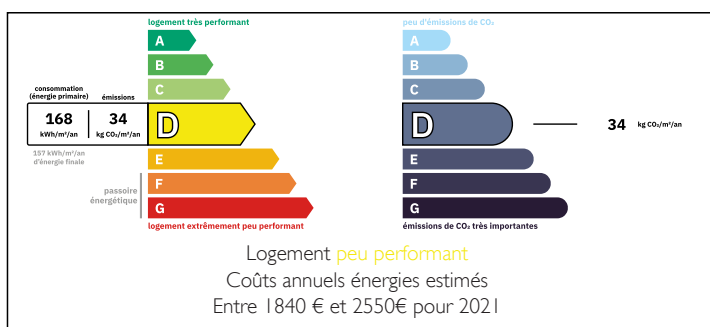
RÉSUMÉ

Située dans un environnement campagnard préservé, cette propriété entièrement close s'étend sur 9,4 hectares, comprenant un magnifique étang privé de 3 hectares.

La maison rénovée, composée de trois chambres, offre 166 m² habitables. De nombreuses dépendances attenantes et non attenantes représentent environ 450 m² de potentiel aménageable, organisées autour d'une vaste cour intérieure. Un logement indépendant avec cuisine, chambre et salle d'eau est déjà aménagé.

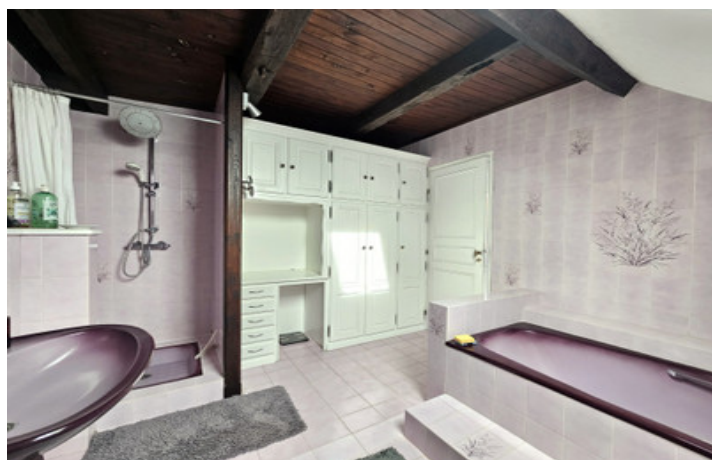
Parmi les équipements complémentaires : un bloc sanitaire (WC, douche et lavabo) ainsi qu'un raccordement à l'eau de ville à l'autre extrémité de l'étang. Le système d'assainissement individuel est à refaire. Située sans aucune nuisance, la propriété allie intimité, superficie et accessibilité, avec commerces et services à proximité de Montmarault et Saint-Pourçain-sur-Sioule.

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

Située sur la commune de Le Theil (03240), dans le département de l'Allier, cette propriété rare, entièrement close, est proposée en un seul tenant, garantissant cohérence foncière, intimité et liberté d'exploitation.

La maison principale (166 m²)

Maison rénovée élevée sur deux niveaux :

Rez-de-chaussée :

Salon (33 m²), salle à manger (27 m²), véranda (12 m²), cuisine (16 m²) et buanderie (18 m²).

Étage :

Trois chambres (11 m², 12 m², 13 m²), salle de bains (8 m²) et WC séparé.

Classe énergétique D (DPE D), consommation classée C, témoignant d'une bonne maîtrise des dépenses énergétiques. La maison est raccordée à la fibre optique et dispose du courant triphasé.

À noter : l'assainissement individuel est à refaire.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **1382 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES

Dépendances & potentiel de développement

La propriété comprend de nombreuses dépendances attenantes et indépendantes, dont certaines sont déjà partiellement aménagées — notamment un logement indépendant de 26 m² comprenant cuisine, chambre et salle d'eau.

Environ 450 m² supplémentaires pourraient être aménagés en surface habitable (sous réserve d'autorisations), offrant un fort potentiel pour un projet touristique, agricole ou événementiel.

La grande cour intérieure close renforce l'intimité et constitue un espace central idéal pour des réceptions ou des aménagements paysagers.

L'étang historique de 3 hectares

Élément majeur de la propriété : un étang privé de 3 hectares, reconnu par la DDT comme « eau close » et existant avant 1829 — un atout important sur le plan historique et réglementaire.

L'étang s'inscrit au cœur des 9,4 hectares et est traversé par le ruisseau « Le Ris Benai », créant un environnement naturel riche et...