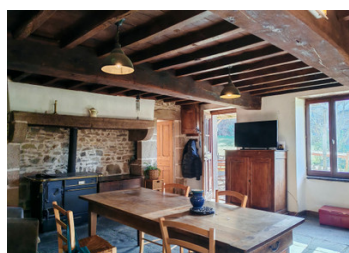
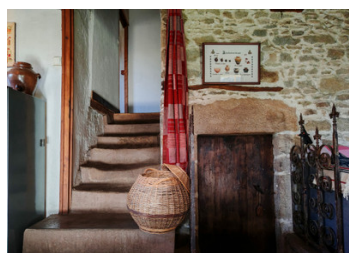
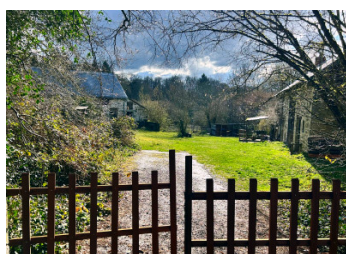


Superbe propriété rurale avec dépendances, une grande grange et 7,5 ha de terrain sans vis-à-vis

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Sainte-Christine
Département:	Puy-de-Dôme
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	124 m <sup>2</sup>
Terrain:	74694 m <sup>2</sup>

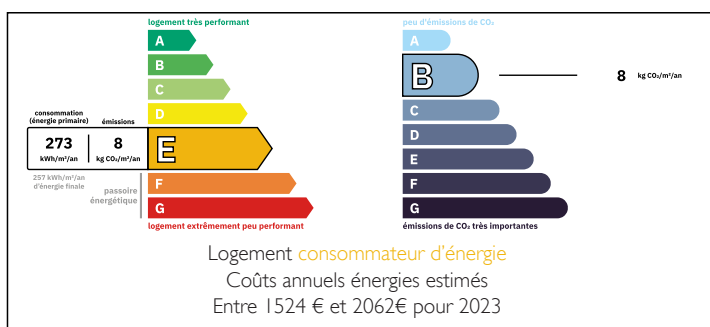
## RÉSUMÉ

Au bout d'un petit hameau paisible, dans un environnement naturel et préservé, se trouve cette charmante propriété composée d'une longère d'habitation, d'une dépendance idéale pour un gîte ou une seconde maison, ainsi que d'un grand hangar, le tout sur 7,5 hectares de terrain sans vis-à-vis.

La propriété se situe à seulement 6 km de Saint-Gervais, un village agréable offrant commerces de proximité, marchés locaux animés, ainsi que plusieurs lacs et espaces naturels propices aux balades, à la pêche et aux activités de plein air. Un cadre parfait pour profiter du calme de la campagne tout en restant proche des commodités.

En entrant sur la propriété, vous découvrirez deux charmantes bâtisses en pierre naturelle organisées autour d'une cour conviviale où poules et oies se promènent librement, avec une vue dégagée sur vos 7,5 hectares de prairies où les ânes paissent tranquillement....

## 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

La maison principale (habitable immédiatement)

Rez-de-chaussée :

-Cuisine spacieuse de 34 m<sup>2</sup>, avec murs en pierre apparente et poêle à bois, offrant un espace chaleureux et convivial. Elle donne également accès à la cave.

-Salon de 19 m<sup>2</sup>, confortable et lumineux.

Étage :

-Deux chambres lumineuses de 12 m<sup>2</sup> et 21 m<sup>2</sup>

-Salle de bain

-Hall

-Toilettes

Attenant à la maison :

-Grande salle de loisirs de 57 m<sup>2</sup>, idéale pour recevoir famille et amis, créer une salle de jeux ou agrandir l'espace de vie.

-Grange attenante de 130 m<sup>2</sup>, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement ou de stockage.

La dépendance :

En face de la maison principale se trouve une seconde maison en pierre de 121 m<sup>2</sup>, pleine de charme et de caractère.

Cette bâtisse avec un four à pain, bien que nécessitant quelques travaux de rénovation, est structurellement saine et représente une opportunité idéale pour créer un gîte, une maison d'amis ou une seconde habitation indépendante.

Elle dispose également d'un grand hangar attenant de 145 m<sup>2</sup>, actuellement utilisé pour le stockage et comme abri pour les ânes.

Toutes les toitures ont été refaits en 2022.

La propriété s'étend sur 7,5 hectares de terrain attenant, parfait pour les amoureux de nature, les projets agricoles, touristiques ou l'accueil d'animaux.

On y trouve notamment :

-Plusieurs puits

-Un ancien lavoir plein de charme

-Des serres pour le maraîchage

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **605 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES