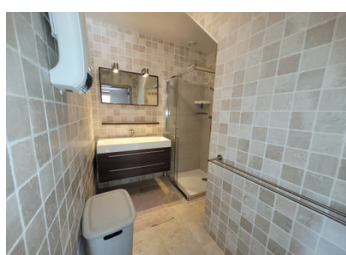


Maison en pierre charmante avec 2 gîtes, piscine chauffée et espace bien-être



## INFORMATION

Ville:	Hyds
Département:	Allier
Ch:	9
SdB:	4
Surface:	320 m <sup>2</sup>
Terrain:	3761 m <sup>2</sup>

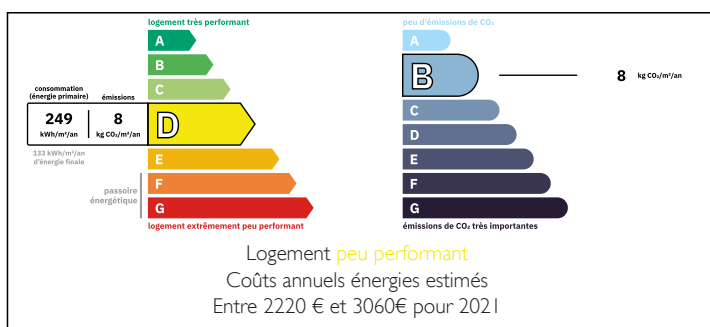
## RÉSUMÉ

Découvrez cette exceptionnelle propriété en pierre nichée dans un cadre calme et verdoyant en Auvergne, dans l'Allier. Entièrement rénovée avec des matériaux de qualité, elle allie le charme de l'ancien au confort moderne et est vendue entièrement meublée.

Le domaine comprend une maison principale, deux gîtes indépendants, une piscine chauffée, sauna, jacuzzi familial, cuisine d'été, terrasses et de nombreuses dépendances.

Avec un potentiel locatif immédiat, deux puits privés et de nombreux stationnements, cette propriété est idéale pour une résidence familiale, une activité touristique ou une vie sereine au cœur de la nature. Située à seulement 12 km de Montmarault et Commentry, à 26 km de la ville historique de Montluçon et à 83 km de l'aéroport de Clermont-Ferrand, avec l'autoroute A71 à 14 km, elle offre tranquillité et excellente accessibilité.

## 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.



## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1826 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Implantée sur un terrain clos de 3 761 m<sup>2</sup>, cette magnifique maison en pierre rénovée offre 320 m<sup>2</sup> habitables répartis sur 11 pièces et 9 chambres.

Maison principale – 148 m<sup>2</sup> :

- Rez-de-chaussée : Cuisine spacieuse ouvrant sur un salon cosy avec poêle à bois, une chambre et une salle d'eau.
- Premier étage : Une chambre avec dressing et une suite parentale impressionnante de 47 m<sup>2</sup> avec salle de bains attenante et WC séparé.

Deux gîtes indépendants :

- Gîte 1 – 80 m<sup>2</sup> : Séjour avec cuisine équipée, salle de bains, WC et 3 chambres ; terrasse couverte ; poêle à bois.
- Gîte 2 – 90 m<sup>2</sup> : Grand séjour avec cuisine équipée, salle de bains, WC et 3 chambres ; terrasse couverte ; poêle à bois.

Possibilité de relier les gîtes pour augmenter la capacité locative.

Extérieur et équipements :

- Piscine chauffée couvert de volet électrique, jacuzzi familial (6 personnes), sauna (infra-rouge et finlandais) et salle d'eau.
- Cuisine d'été avec buanderie.
- WC
- 2 garages (3 voitures), 6 places de parking extérieures, 4 ateliers/dépôts, 2 caves.
- 2 puits privés assurant l'autonomie en eau.

Caractéristiques supplémentaires :

- Grenier aménageable, rénovation complète avec toitures, installations électriques et sanitaires neuves ; liner de piscine renouvelé en 2023 et système de traitement eau piscine( électrolyse + automatique PH renouvelé en 2024.
- Chauffage individuel (électrique/bois), deux fosses septiques conformes, vues dégagées, excellente isolation.
- Vendu entièrement meublé et équipé pour une location immédiate ou une vie familiale confortable.