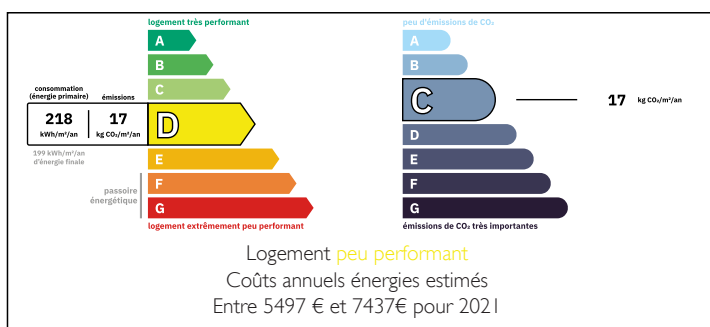


Superbe maison charentaise. 4 gîtes. Salle de réception. Piscine. Espaces pour chevaux. 3 hectares de terrain.



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Villefagnan
Département:	Charente
Ch:	8
SdB:	6
Surface:	397 m <sup>2</sup>
Terrain:	30172 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Offrez vous un bien d'exception au charme unique : une maison charentaise de caractère sur 3 hectares de terrain. Calme, ressourcement et espaces pour de nouveaux projets sont au bout d'une superbe allée bordée d'arbres.

Un lieu qui a une âme et une histoire (parquets anciens, tomettes, pierres et poutres apparentes, cheminées) et qui regorge d'espaces : mare, ancien moulin, four à pain, piscine, écurie, espaces pour chevaux, salle de réception de 107 m<sup>2</sup> et gîtes neufs. Le potentiel y est incroyable.

La maison principale (202m<sup>2</sup>) tournée vers un magnifique jardin arboré, un bassin sécurisé et un kiosque ombragé permet une vie confortable et paisible.

Les 4 gîtes (5 chambres au total) vous permettront de recevoir famille, amis ou de proposer des hébergements dans un cadre rare.

Les amoureux des chevaux auront tous les espaces nécessaires pour les laisser...

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

Cette propriété en détails :

### \*MAISON PRINCIPALE

#### REZ-de-CHAUSSEE

- Salon avec cheminée : 39 m<sup>2</sup>
- Salle à manger : 31 m<sup>2</sup>
- Cuisine : 14 m<sup>2</sup> et cellier de 5 m<sup>2</sup> / accès au jardin
- WC et douche : 2,6 m<sup>2</sup>
- WC
- Salle de bain /douche et baignoire, deux vasques : 13 m<sup>2</sup>
- Laverie : 12 m<sup>2</sup>
- Pièce à aménager : 43 m<sup>2</sup>

#### ETAGE

- Trois chambres ( 11, 12 et 18 m<sup>2</sup>)
- Couloir/dressing
- Accès au grenier aménageable sur plus de 75 m<sup>2</sup> habitable

\*3 GÎTES/Studio neufs à l'accès indépendants de 37, 31 et 26 m<sup>2</sup>

\*1 GÎTE/ MAISON D'AMIS de 103 m<sup>2</sup> avec cuisine équipée, salon/salle à manger avec poêle à bois, salle d'eau, WC, deux chambres et terrasse couverte privative

Tous les gîtes sont équipés de climatisation réversible

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **3600 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES

\*SALLE de RECEPTION indépendante de 107 m<sup>2</sup> avec cheminée, bar, cuisine, chambre froide

\*PISCINE 5x11,5 m avec pergola, deux cabines de change et douche extérieure

\*ESPACE EQUESTRE :

- prairie clôturée de 1,5 ha
- prairie d'environ 1 ha et piste
- pâture d'hiver de 800 m<sup>2</sup>
- écurie, deux abris, sellerie

\*FOUR A PAIN

\*MOBIL HOME VINTAGE 70's de trois chambres à valoriser

\*GARAGE : 38 m<sup>2</sup>