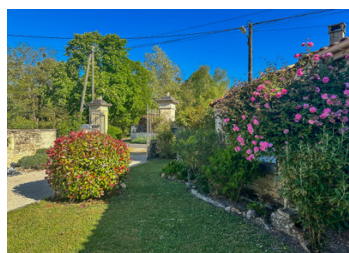
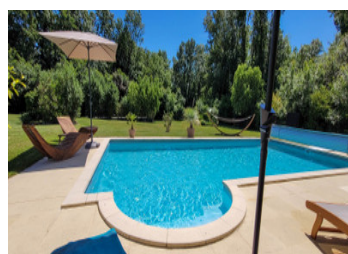


Maison avec 2 gîtes indépendants & piscine. Excellent état - fort potentiel de revenus locatifs. Proche Cognac

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Mons
Département:	Charente-Maritime
Ch:	7
SdB:	4
Surface:	310 m ²
Terrain:	2758 m ²

RÉSUMÉ

Opportunité rare de reprendre une activité de gîtes bien établie et très bien notée, classée 3 étoiles Meublés de Tourisme et 3 Épis Gîtes de France.

Les propriétaires ont modernisé et amélioré les biens au cours des 18 derniers mois. Les cuisines et électroménagers des Gîtes sont neufs ainsi que les salles d'eau.

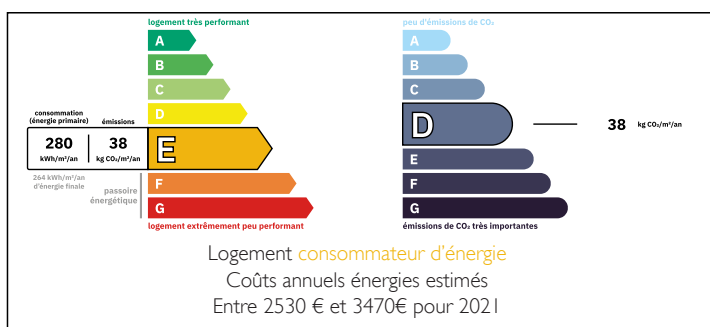
La vente inclut le mobilier des Gîtes ainsi que la reprise des réservations en cours, assurant un revenu immédiat.

Situation idéale dans un environnement calme, à proximité de Cognac, Saintes et Saint-Jean-d'Angély, et à seulement une heure des plages de l'Atlantique.

La propriété comprend une maison principale d'environ 170m² (toiture neuve) avec 3 chambres, 1 salle de bains, 1 salle d'eau ainsi que deux gîtes indépendants de 2 chambres, chacun avec accès privé.

Piscine, jardins paysagers, terrasse couverte, garage et abris voitures complètent l'ensemble.

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

Le bien en détail :

Fibre, fosse septique conforme, chauffage central au fioul.

MAISON PRINCIPALE 170m² environ :

Grande entrée 12 m², ouvrant sur SALON 31 m² avec poêle à bois. Salle à manger 24 m² menant à la CUISINE 27 m² avec coin buanderie. W.-C. Terrasse couverte de 11 m² accessible directement depuis la cuisine.

Premier étage : Palier ouvrant sur la chambre principale de 20 m² avec salle de bains attenante de 6 m² et grands placards, CHAMBRE 2 : 16 m² CHAMBRE 3 : 11 m² . SDE FAMILIALE 6 m²

GÎTE 1 environ 70m²: de plain-pied, SALON 25 m² avec poêle à bois, CUISINE / SALLE A MANGER 18 m², CHAMBRES 1 et 2 – 11 et 12 m², DOUCHE et W.-C. 5 m². Jardin privé et parking.

GÎTE 2 environ 74m² : SALON 34 m² avec poêle à bois. CUISINE 9 m², DOUCHE et W.-C. 6 m². Premier étage – CHAMBRES 1 et 2 – 13.5 m² et 11.5m². Terrasse privée et parking.

Les cuisines et électroménagers des Gîtes sont neufs ainsi que les salles d'eau.

Magnifique jardin avec piscine et terrasse, terrain de pétanque, garage avec mezzanine et abris pour 3 véhicules.

Possibilité d'acquérir la société propriétaire et exploitante du bien pour un montant de 260k euros plus Frais agence .

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES