

Authentique maison en pierre ICH, ISDB, garage, jardin, à cote de Vienne dans le historique Availles Limouzine

## EXCLUSIF



## INFORMATION

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Ville:       | Availles-Limouzine |
| Département: | Vienne             |
| Ch:          | I                  |
| SdB:         | I                  |
| Surface:     | 46 m2              |
| Terrain:     | 295 m2             |

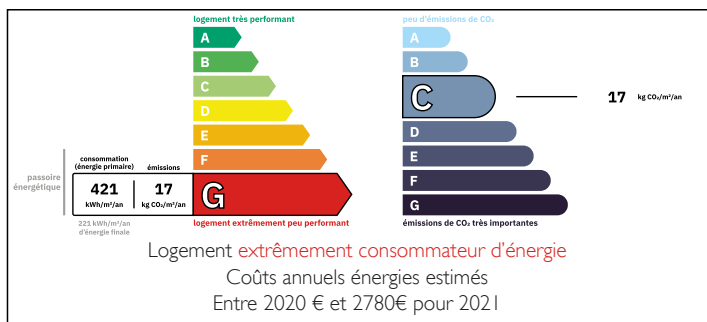
## RÉSUMÉ

Remontez le temps dans cette charmante maison de caractère au cadre idyllique, située dans le village prisé d'Availles-Limouzine, au bord de la rivière. Elle comprend une chambre (avec possibilité d'en créer une seconde), une salle de bain, un grand jardin et un garage d'origine en pierre.

Cette bâtisse d'angle du XVIII<sup>e</sup> siècle offre un cadre de vie paisible et historique. Située à deux pas de la rivière Vienne et de l'ancienne porte en pierre « Porte sur la Vienne », la maison s'inscrit dans un ensemble de demeures historiques nichées dans les ruelles de l'ancienne enceinte du château de Bellevue. Quelques travaux de rénovation et de rafraîchissement permettraient d'aménager les combles en une seconde chambre avec salle de bain et WC. La maison est chauffée par des radiateurs électriques et dispose d'une cheminée d'origine fonctionnelle. Elle est raccordée aux...



## 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

Ne manquez pas cette maison pleine de caractère et de potentiel, comprenant une chambre (plus un espace supplémentaire), une salle de bain, un jardin et un garage. Elle est située dans un cadre historique, à deux pas de la Vienne et de la Porte sur la Vienne (ancienne porte en pierre), au sein de l'enceinte de l'ancien château de Bellevue à Availles-Limouzine.

La porte d'entrée s'ouvre sur un escalier menant à l'étage, où vous trouverez un séjour chaleureux ouvert sur une cuisine avec coin repas, ainsi que des toilettes séparées. La chambre spacieuse et la salle de bain sont idéalement situées au rez-de-chaussée. Dans le séjour à l'étage — baigné de lumière naturelle et doté de poutres apparentes, d'un placard mural d'époque et d'une charmante cheminée en pierre d'origine — vous profiterez d'un cadre confortable avec vue sur votre jardin situé juste de l'autre côté de la rue. La cuisine traditionnelle et l'espace repas complètent l'ensemble, contribuant à une atmosphère de détente et de sérénité hors du temps. Depuis le séjour, une porte donne sur un escalier en bois menant à un vaste grenier (avec poutres hautes apparentes, fenêtres de toit et parquet d'origine). Moyennant quelques travaux, cet espace pourrait être transformé en une grande seconde chambre avec salle de bain ou en un studio indépendant.

Située au rez-de-chaussée, la chambre spacieuse (avec coin salon) et la salle de bain offrent un accès pratique et restent fraîches durant l'été.

La maison a conservé de nombreux éléments d'origine :...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES