

Maison de caractère entièrement rénovée – 173 m – Terrain de 1 100 m – Romagnat



## INFORMATION

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Ville:       | Romagnat             |
| Département: | Puy-de-Dôme          |
| Ch:          | 4                    |
| SdB:         | 4                    |
| Surface:     | 173 m <sup>2</sup>   |
| Terrain:     | 1 100 m <sup>2</sup> |



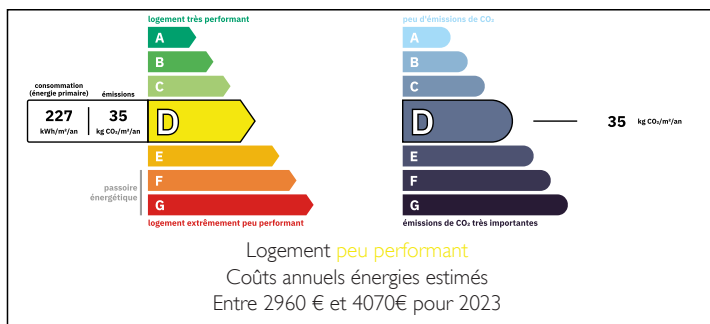
## RÉSUMÉ

À Romagnat, découvrez cette belle maison individuelle de 173,3 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 1 100 m<sup>2</sup>. Ancienne maison de vigneron entièrement rénovée avec soin, elle conjugue charme de l'ancien, beaux volumes et confort moderne.

Au 1er étage : vaste salon lumineux ouvert sur une grande terrasse, cuisine-salle à manger, chambre avec salle d'eau et WC. Deux espaces nuit distincts complètent l'ensemble : un espace enfants avec 2 chambres, WC et espace détente avec filet, ainsi qu'une grande suite avec salle d'eau et pièce pouvant servir de dressing ou bureau.

La propriété dispose également de nombreuses dépendances (caves, atelier, stockage), d'un grand garage et d'un potager végétalisé d'environ 60 m<sup>2</sup> aménagé sur sa toiture.

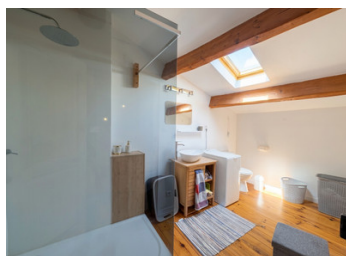
## DPE



Un bien de caractère, soigneusement rénové, offrant

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:** 1929 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Cette maison individuelle de 7 pièces et 173,3 m<sup>2</sup> offre un cadre de vie rare à Romagnat, avec un vaste terrain d'environ 1 100 m<sup>2</sup>.

Cette ancienne maison de vigneron a fait l'objet d'une rénovation totale et particulièrement soignée, alliant le charme et le caractère de l'ancien au confort actuel. Les travaux ont été pensés avec une attention particulière portée à la solidité du bâti et à la pérennité de la maison, afin de garantir un cadre de vie serein pour de nombreuses années.

Au premier étage, vous trouverez un salon chaleureux et lumineux, ouvert sur une grande terrasse grâce à une large baie vitrée. Ce niveau comprend également une chambre avec salle d'eau attenante, une grande pièce réunissant cuisine et salle à manger, ainsi qu'un WC.

Deux escaliers permettent ensuite d'accéder à deux espaces nuit distincts.

D'un côté, un espace idéal pour les enfants avec deux chambres, un WC et un espace détente avec filet, créant un coin ludique et original.

De l'autre côté, une grande suite avec une deuxième salle d'eau et une pièce attenante pouvant être aménagée en dressing ou bureau.

La maison dispose également de nombreuses dépendances en rez-de-jardin et en sous-sol, typiques des anciennes maisons de vignerons : caves, atelier, espaces de stockage, etc.

Un grand garage complète la propriété. Sa toiture accueille des bacs végétalisés aménagés pour créer un espace potager d'environ 60 m<sup>2</sup>, offrant un espace extérieur supplémentaire particulièrement agréable.

Une maison pleine de caractère, entièrement rénovée, offrant de beaux volumes, de nombreux