

Propriété d'exception, 11 hectares, maison de plain-pied, étang, piscine et potentiel touristique au Busseau

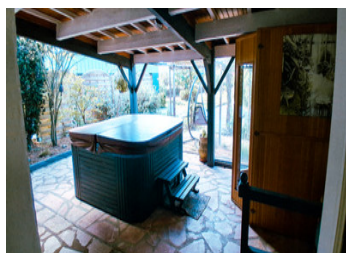
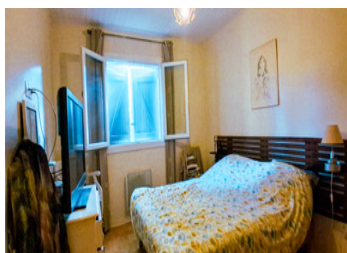


## INFORMATION

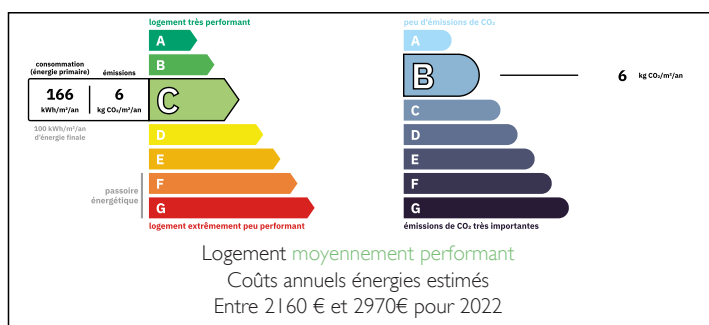
|              |             |
|--------------|-------------|
| Ville:       | Le Busseau  |
| Département: | Deux-Sèvres |
| Ch:          | 3           |
| SdB:         | 1           |
| Surface:     | 142 m2      |
| Terrain:     | 110000 m2   |

## RÉSUMÉ

Rare propriété rurale d'environ 11 hectares, comprenant un étang de pêche empoissonné de 1,2 hectare, ainsi qu'une maison de plain-pied de 145 m². La maison offre 3 chambres, une pièce de vie de 40 m², une cuisine ouverte et un bureau. À l'extérieur : une grande terrasse couverte de 100 m² avec spa, sauna, espace cuisine/BBQ, une piscine de 8 x 4 m, jardin paysager, potager et boulodrome. La propriété dispose également de nombreuses granges et dépendances, d'un abri pour 4 véhicules, d'un stationnement pour camping-car, d'un abri pour chevaux, d'un poulailler et d'un ancien mobil-home avec eau et électricité. Panneaux solaires installés. Un potentiel de développement touristique est offert par le PLUi, avec la possibilité de créer jusqu'à 120 m² de constructions touristiques, soit 3 gîtes de 40 m², sous réserve de l'obtention préalable des...

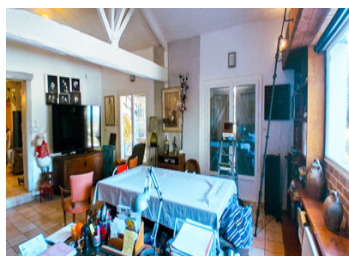
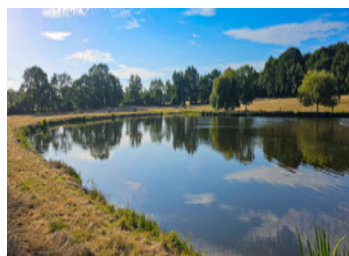


## DPE



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 habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Située dans un environnement paisible et préservé, cette propriété exceptionnelle offre plus de 11 hectares de terrain, accessibles par une magnifique allée privée arborée d'environ 400 mètres. Alliant une maison principale confortable, de nombreuses dépendances, des équipements de loisirs, un étang enregistré et un véritable potentiel de développement touristique ou équestre, cette propriété constitue une opportunité rare pour ceux qui recherchent un cadre de vie privilégié avec également un potentiel d'activité. La propriété comprend notamment un étang enregistré d'environ 1,2 hectares, empoissonné et équipé d'une pêcherie, ainsi qu'une piscine, une grande terrasse couverte avec barbecue, un spa, un sauna, des jardins paysagers, des prairies et de nombreuses dépendances. Le PLUi permet également, sous réserve des autorisations nécessaires, d'envisager la création de jusqu'à quatre hébergements touristiques insolites, tels que des lodges, des hébergements de type glamping ou des éco-gîtes. Idéalement située à proximité de L'Absie et Coulonges-sur-l'Autize et à distance raisonnable de Niort, Fontenay-le-Comte, du Marais Poitevin, de Vouvant et de la forêt de Mervent. La côte Atlantique est accessible en moins d'une heure.

Une propriété particulièrement polyvalente offrant une combinaison exceptionnelle de nature, tranquillité, intimité, loisirs et potentiel de revenus.

Mesures approximatives. Salon: 42.15 m<sup>2</sup>, Séjour / cuisine: 46.01 m<sup>2</sup>, Entrée + couloir: 9.19 m<sup>2</sup>, Chambre 1: 12.09 m<sup>2</sup>, Chambre 2: 12.67 m<sup>2</sup>, Chambre 3: 19.93 m<sup>2</sup>, Salle d'eau: 6.16 m<sup>2</sup>, WC: 1.62 m<sup>2</sup>, Cuisine arrière: 10.89 m<sup>2</sup>, Cave: 11.65 m<sup>2</sup>