

## Moulin de Luxe à Ardin, Deux-Sèvres – maison de caractère avec terrain et dépendances



## INFORMATION

Ville:	Ardin
Département:	Deux-Sèvres
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	230 m <sup>2</sup>
Terrain:	20000 m <sup>2</sup>

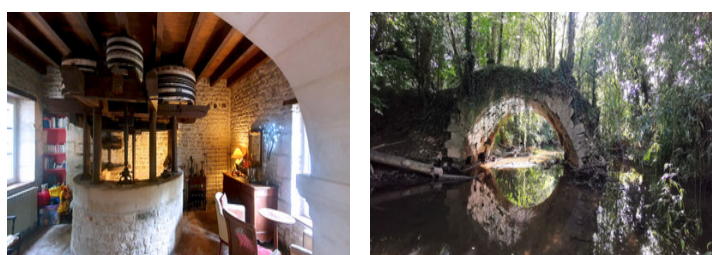


## RÉSUMÉ

Leggett Immobilier est fier de présenter cette magnifique propriété indépendante comprenant un ancien moulin à eau du XVII<sup>e</sup> siècle, alliant authenticité et confort moderne.

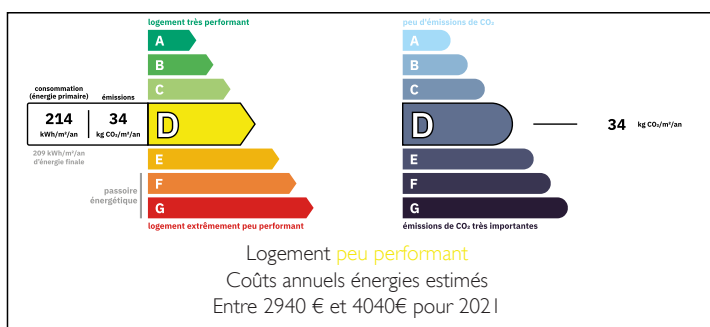


Bordée par la rivière l'Autize, la maison profite d'un cadre idyllique, où le murmure de l'eau et les jardins arborés avec verger créent une atmosphère paisible et romantique.



Actuellement exploitée en gîte saisonnier, elle offre un excellent potentiel de revenus et se prête parfaitement à l'organisation d'événements privés comme des mariages ou séminaires. Les terrains alentour conviennent également à des projets agricoles ou écologiques, avec la possibilité de produire sa propre électricité.

## DPE



Une opportunité rare pour les amoureux de la nature et du patrimoine, à la recherche d'un lieu

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

Cuisine spacieuse et moderne bien équipée menant à une buanderie fonctionnelle avec espace pour congélateur, machine à laver et réfrigérateur. La salle à manger attenante est ornée d'un lustre et d'un mur en pierres apparentes. Derrière cette pièce se trouvent des toilettes et un lavabo pratique. Le salon/salle familiale est une pièce spectaculaire d'environ 52 m<sup>2</sup> avec un plafond voûté exposant les pierres du moulin. La cheminée en marbre est également une caractéristique unique et étonnante. C'est le cœur de la maison. La pièce bénéficie de la lumière naturelle et donne sur le jardin. Le jardin est principalement aménagé en pelouse avec un accès aux deux champs. Les escaliers, adaptés à un monte-escalier pour les personnes âgées/incapacités, mènent à trois chambres doubles. La chambre principale avec sa salle de bain en-suite. Cette élégante pièce de 44 m<sup>2</sup> est belle et lumineuse. Il y a une salle d'eau familiale avec douche Italienne et des toilettes, ainsi qu'un placard de rangement pratique ou un dressing dans ce couloir. Les deux autres chambres sont très spacieuses et l'une d'entre elles dispose d'une mezzanine pour des couchages supplémentaires. Possibilité également de créer une autre pièce au bout de la maison (bien au-dessus de l'actuel moulin à eau). A l'extérieur, il y a un garage, un atelier avec un four à pain et un four à pain extérieur. Vaste parking.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1088 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES

Cette charmante ferme familiale de caractère...