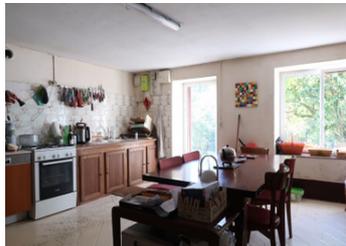


## Ferme riveraine avec 3,7hA de terrain et plusieurs annexes



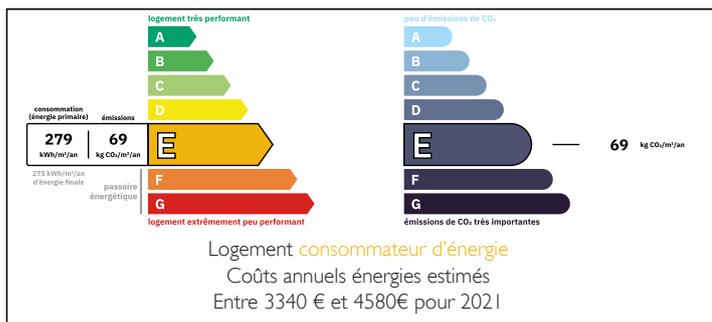
## INFORMATION

Ville:	Saint-Léonard-de-Noblat
Département:	Haute-Vienne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	117 m <sup>2</sup>
Terrain:	37568 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

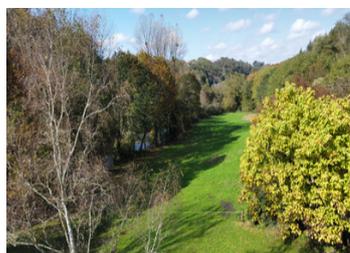
Cette propriété est unique car elle s'étend le long de la Vienne, avec des terres propices à l'élevage de chevaux ou d'autres animaux. Il n'y a pas de voisins proches.

## 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

Jacco van Mourik vous propose cette belle propriété en bord de rivière comprenant :

Maison principale :

Rez-de-chaussée : grande cuisine (25 m<sup>2</sup>), salon (23 m<sup>2</sup>), salle de bains (6 m<sup>2</sup>), toilettes séparées et chaufferie (fioul).

A l'étage : trois chambres de bonne taille (23, 21 et 16 m<sup>2</sup>).

Une grande grange est attenante à la maison, avec de part et d'autre d'anciennes habitations. L'extrémité de la grange pourrait facilement être transformée/rénovée en une deuxième maison ou un gîte (43 m<sup>2</sup> au total).

A l'extrémité du bâtiment se trouve un espace couvert qui sert de poulailler, mais qui pourrait aussi servir de garage.

Le terrain est attenant et relativement plat. On peut y élever des chevaux, des vaches, des moutons ou des chèvres. Il est actuellement utilisé pour les chevaux, donc tout est en place pour cela (clôtures électriques, réservoirs d'eau, etc.).

Le terrain dispose de plusieurs sources et puits.

- ++ Propriété en bord de rivière orientée sud ++
- ++ Double vitrage, refait récemment ++
- ++ Fosse septique (2021) conforme aux normes ++
- ++ Très calme, sans voisins directs environnants ++

Saint-Leonard-de-Noblat offre toutes les commodités dont vous avez besoin. Limoges n'est qu'à 20 minutes, accessible en train ou en voiture.

N'hésitez pas à me contacter pour plus d'informations, plus de photos, ou pour discuter des possibilités de visite.

-----

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES