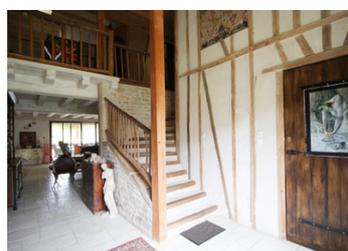
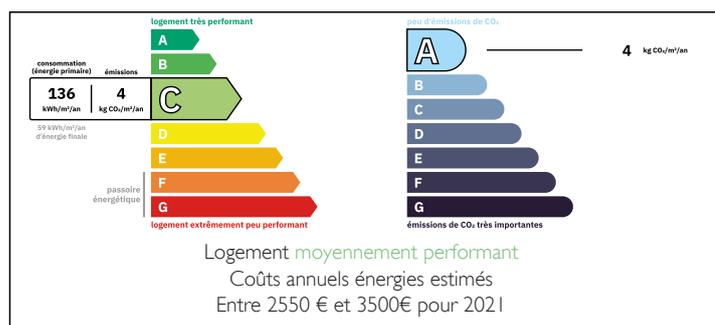


## Élégante Maison Principale de 7 Chambres avec Studio, Maison d'Amis, Grand Jardin, Dépendances & Piscine

EXCLUSIF



DPE



## INFORMATION

Ville:	Villefollet
Département:	Deux-Sèvres
Ch:	11
SdB:	6
Surface:	367 m <sup>2</sup>
Terrain:	9912 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Une Propriété Polyvalente avec un Excellent Potentiel Commercial

Cet élégant domaine allie confort moderne et charme authentique, préservant son caractère d'origine et sa belle pierre. La maison principale offre de vastes espaces de vie ainsi que sept chambres, dont une suite parentale située au rez-de-chaussée.

Des hébergements supplémentaires complètent l'ensemble, avec une maison d'amis indépendante de trois chambres, un studio autonome et une roulotte actuellement aménagée en bureau. Plusieurs dépendances viennent enrichir la propriété, dont une grange ouverte, un atelier et un bâtiment en pierre traditionnel.

Une piscine neuve (installée en 2023) ajoute à l'attrait du lieu, avec une terrasse en attente de finitions.

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

Maison principale en détail

Rez-de-chaussée :

- Hall d'entrée impressionnant (17 m<sup>2</sup>) avec un superbe escalier en pierre.
- Vaste salon (50 m<sup>2</sup>) avec une belle cheminée ouverte et de grandes portes coulissantes donnant sur la véranda. Une large arche relie harmonieusement le salon à l'espace salle à manger (46 m<sup>2</sup>) et à la cuisine, conçue de manière originale avec des formes organiques et des matériaux modernes tels que le béton et le bois.
- Suite parentale (26 m<sup>2</sup>) avec salle de bain privée. L'un des éléments remarquables de cette propriété est l'ancienne pierre à lessive, aujourd'hui transformée en une douche au caractère unique, accompagnée d'un lavabo assorti.
- Autres espaces : buanderie, WC séparé et chaufferie.
- Grand atelier attenant (environ 60 m<sup>2</sup>), offrant un potentiel d'aménagement supplémentaire.

Premier étage :

- Mezzanine (11 m<sup>2</sup>), actuellement utilisée comme second salon.
- Six chambres (environ 4 m<sup>2</sup>, 6 m<sup>2</sup>, 7 m<sup>2</sup>, 8 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> et 22 m<sup>2</sup>). Certaines s'étendent sous les combles, seules les surfaces supérieures à 1,80 m sont comptabilisées.
- Deux WC séparés et deux salles de douche.
- Nombreux espaces de rangement sous les combles.

Caractéristiques techniques :

- Chauffage central par pompe à chaleur géothermique ; chauffage au sol au rez-de-chaussée, radiateurs à l'étage (avec possibilité d'en ajouter d'autres).
- Menuiseries en double vitrage.
- Isolation des murs avec un mélange de chaux et de chanvre.
- Toiture refaite en 2016.

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES