LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

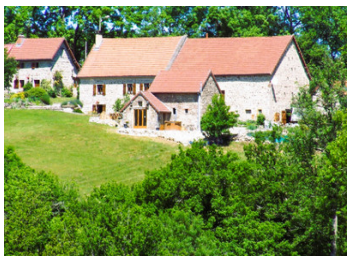
www.leggett-immo.com

Ref: A38225MRS63 Prix: 495 000 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (466 982 EUR hors honoraires)

**Magnifique propriété, idéale pour chambres d'hôtes/gîtes, grand terrain (28823 m2) avec mare, vue imprenable**

EXCLUSIF



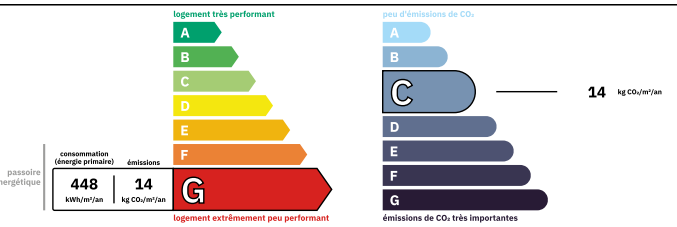
## INFORMATION

| | |
|---|---|
| Ville: | Saint-Gervais-d'Auvergne |
| Département: | Puy-de-Dôme |
| Ch: | 6 |
| SdB: | 5 |
| Surface: | 290 m2 |
| Terrain: | 28823 m2 |

## RÉSUMÉ

Cette magnifique propriété se compose d'une charmante maison de campagne rénovée (3 chambres, 2 salles de bain) avec grange attenante, d'un four à pain indépendant rénové (1 chambre, 1 salle de bain) et de deux autres dépendances joliment rénovées, totalisant 2 chambres et 2 salles de bain. Idéale pour une activité de chambres d'hôtes/gîtes, elle pourrait également servir de grande maison familiale. Elle dispose d'un grand jardin (9338 m²) avec plusieurs terrasses agréables d'où vous pourrez profiter d'une vue imprenable sur la Chaîne des Puys. Un peu plus se trouve un autre terrain (boisé) (19485 m²) avec un mare et une ruine. La propriété est située dans un hameau calme, au bout d'une impasse, avec seulement deux autres propriétés. Elle est à env 2 km du village le plus proche avec ses commerces, à env 17 km de...

## DPE




Logement extrêmement consommateur d'énergie
Coûts annuels énergies estimés
Entre € et € pour

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

## TAXES LOCALES

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Fermette :
Rez-de-chaussée :
- Hall d'entrée
- Séjour avec poêle à bois (29 m²)
- Salle à manger avec accès à des toilettes séparées et à une cave à vin (18,5 m²)
- Cuisine équipée avec poêle à bois (22,5 m²)
- Buanderie + vestiaire (22 m²)

Premier étage :
- Chambre (25 m²) avec salle de bain attenante (douche, 2 lavabos, WC, 4 m²)
- Chambre (19 m²)
- Chambre (7 m²)
- Salle de bain (baignoire, douche, lavabo, WC, 7,5 m²)
- Palier avec coin bureau

Grenier accessible par l'extérieur

- Grange attenante (112 m²) avec atelier en dessous (54 m²)

Chauffage : Radiateurs électriques + poêle à bois dans le séjour

Four à pain aménagé :
- Séjour avec poêle à bois et four à pain (21 m²)
- Cuisine (env 6 m²)
- Salle de bain (douche, WC, Lavabo (env 4,5 m²)
- Grenier avec chambre (env 18 m²)

Chauffage : poêle à bois

Dépendance aménagée :
- Entrée (10 m²)
- Salon avec WC séparés (14,5 m²)
- Véranda (9 m²) avec portes-fenêtres donnant sur une terrasse avec jacuzzi chauffé au bois et douche solaire
- Grenier avec chambre avec ensuite salle de bain attenante (baignoire, douche, WC, lavabo) (16 m²)