LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

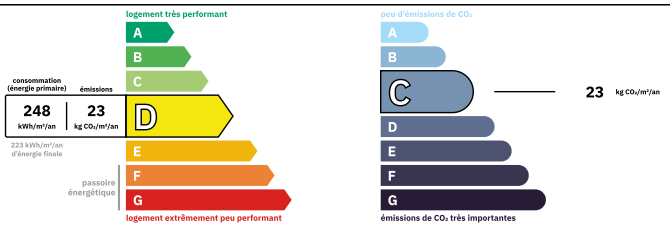
www.leggett-immo.com

Ref: A38551IS87 Prix: 339 200 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (320 000 EUR hors honoraires)

Maison de charme avec gîte, grange et vue sur la forêt

DPE



Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2774 € et 3754€ pour 2021

INFORMATION

Ville:	Marval
Département:	Haute-Vienne
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	180 m2
Terrain:	7495 m2

RÉSUMÉ

Nichée dans un hameau paisible avec une vue dégagée sur les forêts environnantes, cette belle propriété française rénovée avec soin offre à la fois une résidence confortable et un excellent potentiel de revenus. La maison principale dispose d'une grande cuisine moderne équipée d'appareils SMEG, d'un coin repas chaleureux, de deux poêles à bois, d'un chauffage au sol et de trois chambres de belle taille — dont une suite parentale avec salle d'eau attenante et accès à une terrasse supérieure. Un gîte indépendant, entièrement équipé, constitue un hébergement idéal pour des invités ou une location saisonnière, avec sa propre cuisine/séjour, chambre, mezzanine pour couchage supplémentaire, et terrasse privée.

Atouts: grande grange avec mezzanine, toiture neuve, fosse septique conforme, chauffage bois et granulés, vaste jardin au calme. Maison alliant confort moderne et charme ancien — idéale pour un

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

Située dans un hameau paisible avec une vue dégagée sur la forêt environnante, cette magnifique propriété française rénovée offre un cadre de vie confortable ainsi qu'un excellent potentiel de revenus.

La maison principale comprend une cuisine moderne (23 m²) avec îlot central, électroménagers SMEG, lave-vaisselle et touches de design rouge, ouverte sur une salle à manger chaleureuse (22 m²) avec poêle à bois. Un couloir avec chauffage au sol (9 m²) mène à un salon lumineux (22 m²) avec parquet et second poêle à bois. S'ajoutent une buanderie (4 m²), des toilettes séparées (2 m²) et une terrasse couverte accessible par une porte style écurie.

À l'étage, trois chambres confortables (12, 12 et 11 m²), dont une suite parentale avec salle d'eau et placard intégré, une terrasse supérieure (7 m²) et une seconde salle de douche moderne (3,5 m²) avec chauffage au sol. La maison bénéficie également d'un grenier de rangement, de toitures neuves (maison et grange), d'une fosse septique récente, de clôtures neuves et d'un système de chauffage écologique (poêles à granulés et bois remplaçant le fioul).

Un gîte indépendant – idéal pour la location saisonnière ou les invités – propose une pièce de vie avec cuisine équipée (23,5 m²), poêle à bois, lave-vaisselle et réfrigérateur-congélateur, une salle d'eau moderne (4 m²), une chambre au rez-de-chaussée (9,5 m²) avec placard, et une mezzanine (5 m²) avec fenêtres Velux. Une terrasse privée assure confort et intimité aux occupants.

À l'extérieur, la propriété dispose d'une grande grange/garage avec mezzanine...