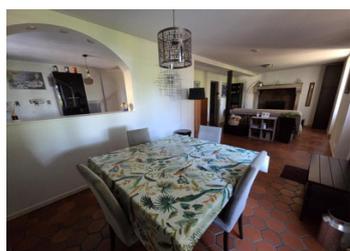


Superbe grange rénovée avec maison d'amis, bordure du village d'Effiat.



INFORMATION

Ville:	Effiat
Département:	Puy-de-Dôme
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	246 m ²
Terrain:	2420 m ²



RÉSUMÉ

Propriété de caractère sur 2 420 m² de terrain clos, située au calme à Effiat. Elle comprend une grange rénovée (158 m²) et une seconde maison (88 m²), toutes deux en excellent état.

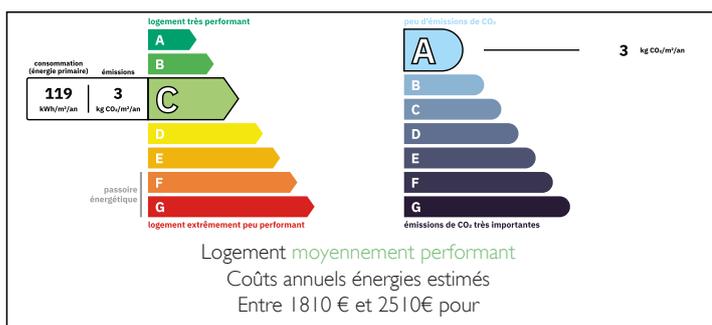
La maison principale offre un vaste séjour avec cuisine ouverte équipée, cellier, buanderie, bureau, chambre avec dressing et salle d'eau moderne.

La maison d'amis dispose d'un grand séjour avec cuisine ouverte, salle de bains et 3 chambres.

Confort assuré : chauffage au sol par pompe à chaleur, climatisation réversible, double vitrage, alarme, aspiration centralisée, tout-à-l'égout. Extérieur : 3 garages, carport, portail automatique et jardin paysager.

Commerces accessibles à pied, Vichy et Riom à 20 km, Clermont-Ferrand à 40 minutes.

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

Située en bordure du village d'Effiat, cette magnifique propriété rénovée allie charme et confort dans un cadre paisible. Les commerces de proximité sont accessibles à pied et les villes de Vichy et Riom se trouvent à seulement 20 km. Clermont-Ferrand, avec son aéroport et son offre culturelle, est à environ 40 minutes en voiture.

La maison principale (158 m²), issue de la conversion d'une grange, a été rénovée avec goût et des matériaux de qualité. Au rez-de-chaussée : un vaste séjour lumineux de 70 m² avec cuisine ouverte équipée, cellier, buanderie et garage. À l'étage : un bureau/salon TV, une chambre avec dressing, une salle d'eau moderne et un WC séparé. Le confort est garanti grâce au chauffage au sol par pompe à chaleur et à la climatisation réversible à l'étage.

La seconde maison (88 m²) est idéale pour accueillir famille, amis ou pour un projet locatif. Elle comprend au rez-de-chaussée un séjour convivial de 42 m² avec cuisine semi-ouverte, une salle de bains avec baignoire et WC. À l'étage : trois chambres, un palier et un WC supplémentaire.

Les dépendances incluent un double garage avec carport ainsi qu'un troisième garage. Le terrain clos de 2 420 m², accessible par un portail automatique, offre intimité et sécurité.

Cette propriété clé en main, aux prestations de qualité et parfaitement entretenue, constitue une résidence familiale idéale, une maison de vacances ou encore un excellent investissement locatif.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site...

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES