

Ref: A40802IS87 Prix: 256 800 EUR

Honoraires: 7 % TTC inclus charge acquéreur (240 000 EUR hors honoraires)

### Maison de village élégante avec vues panoramiques et gîte















### INFORMATION

Ville: Vayres

Département: Haute-Vienne

Ch: 3

SdB: 3

Surface: 200 m2

Terrain: 592 m2

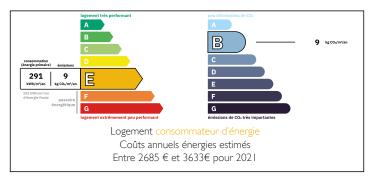
# RÉSUMÉ

Située dans un charmant hameau de Vayres, cette maison de caractère rénovée allie authenticité et confort moderne. La maison principale offre une cuisine ouverte lumineuse, un salon avec poêle à bois, deux terrasses avec vue panoramique, deux chambres dont une suite parentale, et une mezzanine qui pourrait facilement être transformée en troisième chambre.

Un gîte indépendant avec séjour/cuisine, deux pièces de 8 m² et une salle de bains complète l'ensemble — idéal pour invités ou location saisonnière.

Avec toiture neuve, jardins, parking privé et tout-à-l'égout, cette belle propriété en Haute-Vienne offre calme, charme et potentiel locatif.

### 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.





Ref: A40802IS87

Prix: 256 800 EUR

Honoraires: 7 % TTC inclus charge acquéreur (240 000 EUR hors honoraires)





## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1107 EUR

Taxe habitation: EUR

### **NOTES**

### DESCRIPTION

Dès l'entrée, la maison principale séduit par ses volumes et sa luminosité. Une spacieuse cuisine moderne (19 m²), aux tons gris et entièrement équipée (four, réfrigérateur/congélateur, lave-vaisselle), s'ouvre sur un vaste séjour (32 m²) avec plafond cathédrale et sol carrelé.

Une buanderie (9,5 m²) avec lave-linge, sèche-linge et réfrigérateur/congélateur supplémentaire, ainsi qu'un WC indépendant (2 m²), apportent une touche de praticité au quotidien. Un salon cosy (23 m²) avec poêle à bois invite à la détente et offre un accès direct à une terrasse bénéficiant d'une vue panoramique exceptionnelle. Vous trouverez également un espace de rangement (17 m²) et une seconde terrasse dans le jardin (16 m²), idéale pour les repas en plein air ou les moments de détente.

À l'étage, un beau parquet en bois apporte chaleur et élégance. Une mezzanine (10 m²) offre un espace polyvalent — bureau, coin lecture ou chambre d'appoint.

La chambre principale (14 m²) dispose de sa salle de bains privative (8 m²), complétée par une deuxième chambre (13 m²), une autre salle de bains (6.5 m²) et une galerie ouverte (14.5 m²) surplombant le séjour, créant une atmosphère lumineuse et aérée.

La toiture a été refaite et la maison bénéficie du tout-à-l'égout ainsi que d'un chauffage électrique (avec poêle à bois).

Un charmant gîte indépendant, rénové il y a environ 14 ans, complète l'ensemble. Il comprend une pièce de vie avec cuisine (20 m²), deux pièces (de 8 et 6 m²) idéales pour servir de chambres, une salle d'eau (4,5 m²) et...