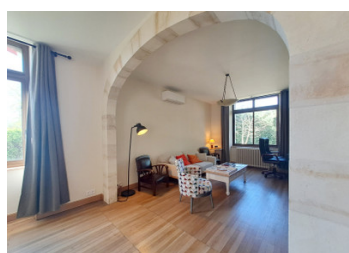
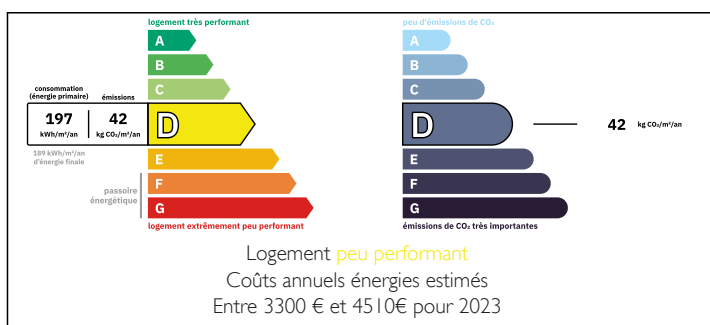


Magnifique maison individuelle avec piscine, sauna, jardin au bord de la rivière et potentiel chambres d'hôtes

EXCLUSIF



DPE



## INFORMATION

Ville:	Brioux-sur-Boutonne
Département:	Deux-Sèvres
Ch:	5
SdB:	5
Surface:	192 m <sup>2</sup>
Terrain:	2810 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Cette splendide maison individuelle offre un rare mélange de charme, confort et potentiel locatif. Idéale pour un projet de chambres d'hôtes, ou une maison familiale, elle dispose de plusieurs chambres, de vastes pièces de vie et d'espaces conçus pour accueillir tout en préservant un cadre privé.

L'extérieur est tout aussi impressionnant, avec une piscine chauffée, un sauna et des jardins magnifiquement aménagés, comprenant de beaux arbres matures tels qu'un majestueux séquoia, des saules pleureurs le long de la rivière, un catalpa et bien d'autres. Chaque fenêtre offre des vues sur le jardin et la rivière, créant un environnement agréable et verdoyant.

Les équipements techniques incluent chauffage central au gaz, pompe à chaleur/climatisation, tout-à-l'égout, double vitrage et système de sécurité, ainsi qu'un éclairage d'ambiance à l'extérieur, y

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

Cette magnifique propriété offre des pièces spacieuses et lumineuses, parfaites à la fois pour une vie de famille confortable et pour accueillir des invités. Déjà aménagée pour un projet de chambres d'hôtes, elle offre un excellent potentiel locatif ou de revenu, tout en préservant l'intimité des propriétaires.

### Disposition de la Propriété

#### REZ-DE-CHAUSSÉE

- Hall d'entrée (9,6 m<sup>2</sup>) : sol en carreaux d'origine
- Grand séjour lumineux (43,2 m<sup>2</sup>) : parquet en bois, coin salle à manger et salon, cheminée et charmante arche en pierre. Fenêtres avec vue sur la rivière et le portail, portes ouvrant sur la terrasse
- Cuisine (21,9 m<sup>2</sup>) : meubles équipés, vue sur la piscine et accès à la terrasse
- WC (3,5 m<sup>2</sup>) et Buanderie (6,3 m<sup>2</sup>) : avec lave-linge, sèche-linge et adoucisseur d'eau
- Garage / atelier (20,1 m<sup>2</sup>)
- Cellier (6,9 m<sup>2</sup>)
- Salle d'eau (4,5 m<sup>2</sup>) : accessible depuis la terrasse, pratique pour la piscine

#### ÉTAGE

- Palier avec coin café et réfrigérateur pour les invités
- Chambre 1 (9,6 m<sup>2</sup>)
- Chambre 2 (14,2 m<sup>2</sup>)
- Salle de bain (6,4 m<sup>2</sup>) : baignoire, lavabo et WC
- Chambre 3 (15,9 m<sup>2</sup>) : salle d'eau attenante (5,6 m<sup>2</sup>)
- Chambre 4 (13,4 m<sup>2</sup>) : salle de bain attenante (9,5 m<sup>2</sup>)
- Chambre 5 (17,4 m<sup>2</sup>) : salle d'eau attenante (4,1 m<sup>2</sup>)

#### DEUXIÈME ÉTAGE

- Deux grands greniers pour une future conversion ou simplement pour utiliser comme stockage. L'un est accessible par un escalier ; hauteur sous plafond limitée

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1940 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES