

Demeure familiale de 343 m - Parc boisé de près de 3 hectares, tennis et rivière



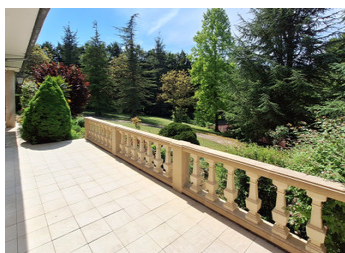
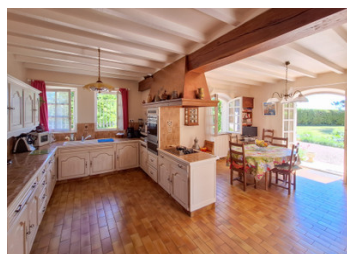
## INFORMATION

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Ville:       | Pithiviers-le-Vieil  |
| Département: | Loiret               |
| Ch:          | 6                    |
| SdB:         | 5                    |
| Surface:     | 343 m <sup>2</sup>   |
| Terrain:     | 29274 m <sup>2</sup> |

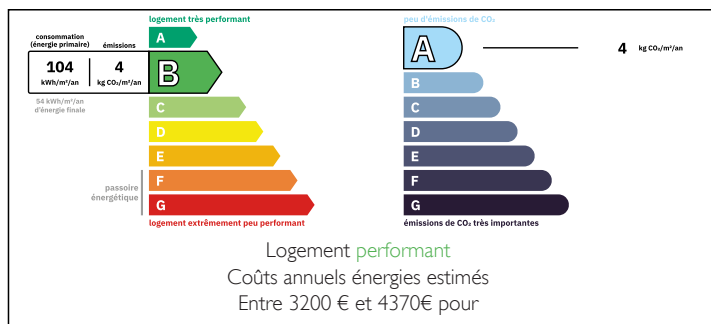
## RÉSUMÉ

À l'abri des regards, au cœur d'un environnement naturel préservé de 2,9 hectares traversé par une rivière, cette propriété de 343 m<sup>2</sup> offre un cadre de vie rare alliant espace, intimité et potentiel.

Dotée de 12 pièces dont 6 chambres, d'un court de tennis et de volumes généreux baignés de lumière, elle s'adresse aussi bien à une grande famille qu'à un projet d'accueil ou de résidence secondaire de caractère, à quelques minutes seulement des commodités du Pithiverais.

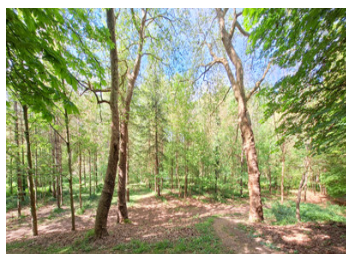


## DPE



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.



## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 3000 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

- Un environnement naturel rare et préservé

Avant même de découvrir la maison, c'est le cadre qui marque :

Sur près de 3 hectares entièrement privés, la propriété s'organise entre pelouses ouvertes, arbres matures, partie boisée et une rivière qui traverse naturellement le terrain, apportant fraîcheur et caractère à l'ensemble.

Un court de tennis rénové en 2018 ainsi que deux terrasses idéalement orientées complètent cet extérieur, pensé pour profiter du jardin à toute heure de la journée.

L'ensemble bénéficie d'un calme absolu, sans vis-à-vis, tout en restant à proximité immédiate des commerces, écoles et services.

- Une maison familiale aux volumes généreux

Derrière ce cadre naturel se dévoile une maison de 343 m<sup>2</sup> habitables répartis sur trois niveaux.

Dès l'entrée, les volumes s'ouvrent avec fluidité. Le rez-de-chaussée s'articule autour d'une pièce de vie de 72 m<sup>2</sup>, véritable cœur de la maison, sublimée par une cheminée à foyer fermé et des poutres apparentes.

Traversante et lumineuse, elle offre un espace idéal pour recevoir comme pour la vie quotidienne.

Ce niveau comprend également :

Une cuisine indépendante  
Deux chambres  
Une salle d'eau avec douche à l'italienne  
Deux WC indépendants

- Un étage pensé pour accueillir