

Domaine en Val de Loire comprenant deux maisons entièrement rénovées, piscine, tennis et 109 hectares



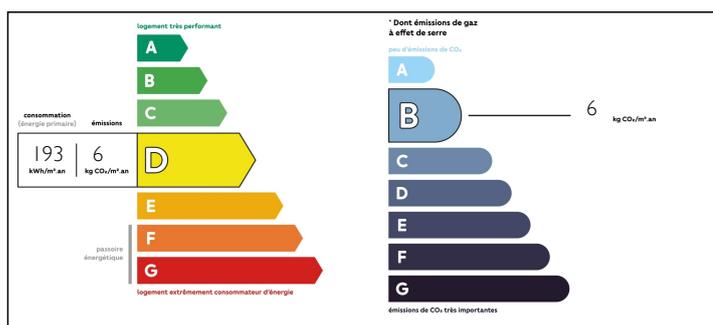
## INFORMATION

Ville:	Azay-le-Rideau
Département:	Indre-et-Loire
Ch:	12
SdB:	5
Surface:	572 m <sup>2</sup>
Terrain:	1090000 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Ce havre de paix respire le calme et la tranquillité et conviendra pour une grande maison familiale avec beaucoup d'espace ou une structure professionnelle (gîte, événements, etc.). La propriété comprend 109 hectares de terrain, y compris des bois idéaux pour des promenades privées dans la nature, des prairies adaptées aux chevaux, un verger et des terres de culture biologique qui fournissent déjà un revenu annuel. Les jardins offrent également 2 lacs, une piscine et un court de tennis, sans oublier une terrasse plein sud. Isolée des deux maisons se trouve une immense grange qui pourrait, avec l'autorisation appropriée, être transformée en un espace de mariage/conférence et événements. Les deux propriétés ont été entièrement rénovées au cours des trois dernières années (chauffage, plomberie, électricité, fenêtres) et sont donc en excellent état. La propriété est proche d'un village avec commodités (école primaire, collège, supermarchés).

## 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

Maison principale (pièces de réception orientées sud) : 572m<sup>2</sup>

Hall d'entrée 4,7m x 8,4m avec double escalier.

Salon en forme de L d'environ 56m<sup>2</sup> avec cheminée, trois ensembles de portes vitrées ouvrant sur la terrasse, un côté donne sur la piscine

Salle à manger 6,1m x 4,1m avec portes vitrées donnant sur la terrasse

Cuisine 5,1m x 5,0m, double porte donnant sur terrasse, sol carrelé, poutres apparentes.

D'autres pièces au rez-de-chaussée comprennent un studio/bureau, une buanderie, un vestiaire, des toilettes invités et trois chambres

A l'étage le couloir très spacieux pourrait être utilisé comme bibliothèque.

À chaque extrémité de la maison, il y a deux grandes suites parentales avec salles de bains privatives, 4 autres chambres, 2 autres salles de douche et un WC séparé.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **4906 EUR**

Maison d'hôtes (axe Est/Ouest) : 180m<sup>2</sup>

Hall d'entrée menant à la salle de réception 1 (3,5m x 4,7m) avec cheminée

De la réception 1 à la cuisine 2,8m x 5,3m avec baie vitrée ouvrant sur le jardin, carrelage clair au sol, nouvelle cuisine équipée. Jusqu'à l'espace buanderie 1,8m x 2,9m.

Le hall d'entrée mène également à la réception 2, idéal douillet ou chambre 3,2m x 3,3m avec baie vitrée donnant sur le jardin.

Également au rez-de-chaussée se trouvent une grande salle de bain avec baignoire, WC et meuble vasque, un bureau et deux autres chambres (9m<sup>2</sup> et 10m<sup>2</sup>)

Au premier étage, il y a deux grandes chambres doubles (à droite, 3,5m x 5,7m; à gauche 2,8m x 4,9m) deux petites pièces idéales comme chambre d'enfant ou dressing, et une salle de douche...

## NOTES