

Domaine de caractère dans un coin de paradis, réserve naturelle, chasse gardée, biotope, étangs. Belle maison avec piscine. Convient à un élevage de chevaux ou autres animaux...



## INFORMATION

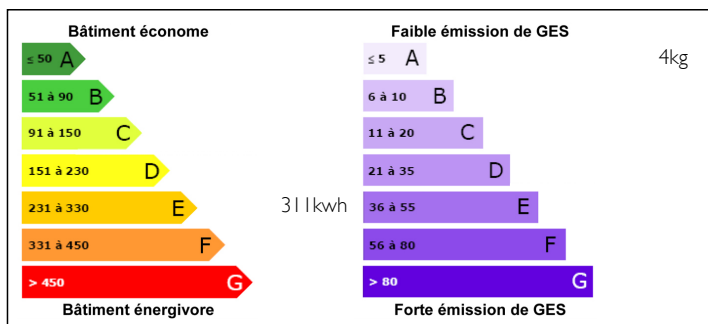
Ville:	BOSCAMNANT
Département:	Charente Maritime
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	270 m <sup>2</sup>
Terrain:	258320 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

A 80 km de Bordeaux, propriété de plus de 20 hectares, Milieu naturel protégé, entièrement clôturé ; I maison d'habitation avec piscine surplombant l'ensemble des terres ; I bâtiment pour élevage ou garde d'animaux (autorisation en place pour élevage de 49 chiens) ; I appartement pour invités ; terrain avec étangs, sources, arbres centenaires, sol drainé avec sable naturel... Un endroit magique où vous pourrez observer des oiseaux rares comme le loriot et tant d'autres !

## 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

Vous serez époustoufflé par la vue de tous les cotés, ce coin de paradis vous charmera. L'ensemble sur 25 hectares d'un seul tenant de prairies, bois avec diverses variétés d'arbres centenaires, des étangs dont une quantité très poissonneux, des sources naturelles.

Ce milieu protégé qui n'a jamais connu l'agriculture est une chasse gardée où l'on peut voir au détour d'un chemin des animaux sauvages, beaucoup d'espèces d'oiseaux viennent nicher.

L'ensemble est isolé tout en n'étant qu'à 50 km d'Angoulême et 80 km de Bordeaux ; les villages avoisinants sont à peine à quelques kilomètres.

Pour vous accueillir, une belle maison provençale construite il y a 12 ans exposée sud-ouest se ventilant ainsi :

Rez de chaussée :

- 1 salon de 36 m2 suivi d'une terrasse couverte face à la piscine
- 1 salle à manger de 30 m2 avec une grande cheminée
- 1 cuisine de 12 m2
- 1 WC
- 1 bureau de 18 m2
- 1 terrasse de 32 m2 non couverte s'ouvrant également sur la piscine.

1er étage :

- 3 chambres de 20, 22 et 30 m2
- 2 salles de bains avec WC

Entresol et sous-sol :

- 1 garage de 34 m2 avec terrasse couverte de 30 m2
- 1 cave de 10 m2

Maison d'amis dans une dépendance de 70 m2 :

- Entrée indépendante avec terrasse
- Pièce de vie avec cheminée de 25 m2
- Cuisine
- Chambre de 28 m2
- Salle d'eau avec WC

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1 600 EUR**

## NOTES