

Impressionnant domaine situé sur près de 3 hectares de terrain, près de Pons et l'estuaire de Gironde.



## INFORMATION

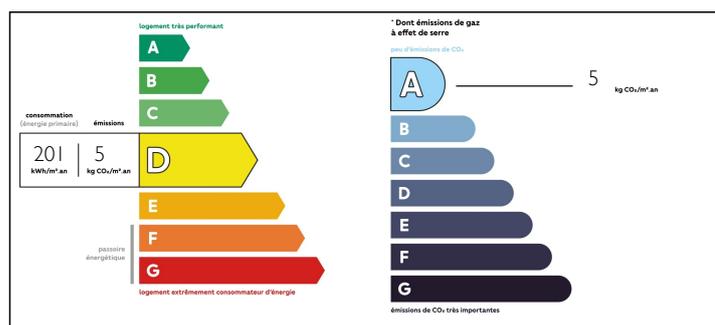
Ville:	Bois
Département:	Charente-Maritime
Ch:	10
SdB:	4
Surface:	471.8 m <sup>2</sup>
Terrain:	29605 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Cet impressionnant domaine est situé sur près de 3ha de terrain à côté d'un joli hameau à 15km de l'estuaire, 35km des plages. La maison principale a été entièrement rénovée par les propriétaires. 6 chambres, énorme cuisine de 57m<sup>2</sup> avec poêle à bois adapté pour fournir un chauffage central, un salon cosy avec cheminée d'époque, et salle à manger avec poêle impressionnant. Double vitrage neuf sur toutes les portes et fenêtres du domaine, l'isolation améliorée. Les toitures de presque tous les bâtiments sont neuves. Wifi. Plusieurs bâtiments de stockage dont 9 boîtes de stockage à louer. Il y a un potentiel commercial et des revenus supplémentaires grâce à 2 gîtes rénovés, un hangar ouvert de 527m<sup>2</sup> et la possibilité de 3 gîtes dans 3 granges. Revenu potentiel de 760 panneaux solaires, 250 arbres fruitiers, potentiel pour chevaux et autres animaux. Cette propriété conviendrait à un regroupement familial ou les multi-acheteurs, une...



## 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;

Rez-de-chaussée : Entrée principale; 12.8m<sup>2</sup>, Cuisine carrelée 58.0m<sup>2</sup> avec poêle a bois, Salon 33.0m<sup>2</sup> avec cheminée, Salle à manger 28.0m<sup>2</sup> avec poêle à bois, Bureau 17.0m<sup>2</sup>.

Premier étage : Couloir 5.0m<sup>2</sup>, Chambre 1 23.0m<sup>2</sup>, Chambre 2 10.0m<sup>2</sup>, Chambre 3 16.5m<sup>2</sup>, Chambre 4 23.0m<sup>2</sup> avec point d'eau, Chambre 5 18.2m<sup>2</sup>, Chambre 6 25.0m<sup>2</sup>, Salle de bain 5.5m<sup>2</sup>, Salle d'eau 3.7m<sup>2</sup>, Couloir 19.0m<sup>2</sup>.

Dépendances;

1ère dépendance avec four à dépendance 90.0m<sup>2</sup>.

1er gîte : Sanitaire et entrée 7.0m<sup>2</sup>, Cuisine 29.0m<sup>2</sup> avec poêle à bois; Chambre 15.0m<sup>2</sup>.

2ème gîte attenant à la maison principale : Entrée 19.0m<sup>2</sup>, Séjour 30.0m<sup>2</sup>, Salle d'eau avec WC et couloir 9.3m<sup>2</sup>, Cuisine 16.5m<sup>2</sup>, 2 Chambres en efilade 7.0m<sup>2</sup> et 11.6m<sup>2</sup>, Chambre 3 21.0m<sup>2</sup>, Débarras 5.7m<sup>2</sup>, Réduit 3.0m<sup>2</sup>, Grenier aménageable 96.9m<sup>2</sup>.

Château d'eau 30.0m<sup>2</sup>, Auvent 46.0m<sup>2</sup>, Chais 78.0m<sup>2</sup>, Dernière dépendance 150.0m<sup>2</sup>; Dépendance et garage loué, pigeonnier et dépendances attenantes 95.0m<sup>2</sup>;

Première grande dépendance 450.0m<sup>2</sup> avec 9 boxes en bois à louer; Hangar ouvert avec poteaux galvanisés 527.0m<sup>2</sup>, Salle de billard 65.0m<sup>2</sup>, Atelier 180.0m<sup>2</sup>.

Les mesures sont approximatives.

Visite uniquement sur rendez-vous avec Louise Power de Leggett Immobilier International.

Une visite rapide est fortement recommandée:

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## NOTES