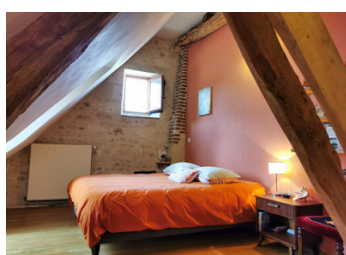
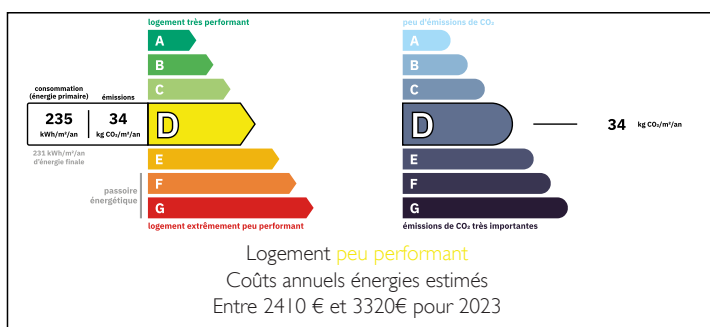


Propriété de charme en pierre 4-chambres, fort potentiel près de Saint-Aignan et Montrichard, Loir et Cher 41



DPE



INFORMATION

Ville:	Montrichard Val de Cher
Département:	Loir-et-Cher
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	144 m ²
Terrain:	550 m ²

RÉSUMÉ

Située au cœur du charmant village de Monthou-sur-Cher, entre Saint-Aignan-sur-Cher et Montrichard, cette propriété de caractère est une ancienne presbytère en partie au 17ème siècle.

Les commodités du village sont accessibles à pied : épicerie avec dépôt de pain et viennoiseries fraîches chaque matin, bureau de poste et restaurant-bar convivial. À seulement deux minutes à pied de la maison, un agréable plan d'eau offre un cadre idéal pour la détente.

Monthou-sur-Cher bénéficie d'une situation privilégiée au cœur d'un secteur particulièrement apprécié pour son patrimoine, ses vignobles, ses forêts et la proximité des célèbres châteaux de la Loire. La propriété se trouve à seulement 10 km de Saint-Aignan-sur-Cher et du ZooParc de Beauval, ainsi qu'à 10 km de Montrichard, ville dynamique offrant de nombreux commerces et services.

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

Chargée d'histoire et de charme authentique, cette propriété bénéficie d'un emplacement privilégié dans l'un des secteurs les plus recherchés du Loir-et-Cher, au cœur d'une région réputée pour ses châteaux, ses vignobles, ses forêts et son patrimoine exceptionnel.

Grâce à l'attractivité touristique de la région tout au long de l'année, ce bien constitue aussi bien une agréable résidence principale ou secondaire qu'une opportunité intéressante pour un projet de location saisonnière.

L'entrée principale s'effectue par un escalier extérieur menant au premier étage. Celui-ci comprend une cuisine et un séjour ouvrant sur un charmant balcon en pierre courant sur toute la longueur de la façade. Ce niveau dispose également de deux chambres (en filade), d'une salle de bains et d'un WC indépendant.

Le deuxième étage offre une belle mezzanine pouvant servir de bureau, d'espace lecture, de chambre d'appoint ou de coin détente. Ce niveau comprend également un dressing ou espace de rangement, une élégante salle d'eau, deux chambres supplémentaires ainsi qu'un WC indépendant.

La maison propose ainsi quatre chambres au total, avec la possibilité d'aménager des couchages supplémentaires sur la mezzanine selon les besoins.

Au rez-de-chaussée, une pièce indépendante bénéficiant de son propre accès extérieur offre de nombreuses possibilités d'utilisation. À l'arrière de la propriété se trouvent environ 47 m² d'atelier et d'espaces de stockage, actuellement séparés de l'habitation principale mais pouvant être facilement réintégrés à celle-ci.

Ces volumes offrent un beau potentiel d'aménagement pour créer des pièces de vie supplémentaires, une suite indépendante, un espace

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1300 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES