|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Gîtes chambres d'hôtes** - **Région LE BUGUE**   |  | | --- | |  | | **REF : AP2597-2**  Bienvenue dans cet ensemble en pierres, un refuge d'authenticité. La maison principale de 181 m2 offre une atmosphère accueillante avec 3 chambres, dont une en suite au rez-de-chaussée avec sa salle de bains privative. Le salon, agrémenté d'un poêle à bois, devient le cœur chaleureux de la demeure.  Le confort est assuré par le chauffage central au gaz alimenté par une chaudière neuve. Une maison d'amis de 33 m2, équipée d'une kitchenette, salon/chambre et salle de bains/toilette, offre un espace intime pour les invités.  À l'extérieur, une pergola crée un coin ombragé idéal pour les moments de détente. Une buanderie indépendante et une chambre avec vue sur la campagne environnante permettent d'apprécier le charme de l'environnement.  Un garage indépendant de 20 m2 et un carport pour deux voitures. La piscine de 16 x 5 au chlore devient le lieu de rafraîchissement par excellence pendant les journées ensoleillées.  Le joyau de cette propriété réside dans une ancienne champignonnière de 700 m2 située sous la propriété, offrant un potentiel immense pour divers projets, qu'ils soient viticoles ou autres.  Avec un terrain de plus d'1 hectare, cet ensemble offre un environnement préservé et sans vis-à-vis, permettant une intimité totale. L'atmosphère tranquille invite à la contemplation et à la création.  Contactez-nous pour une visite et découvrez ce havre de sérénité où chaque pierre raconte une histoire, et chaque espace invite à la quiétude.    Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr  **Prix : 477 000 € \***  \* Honoraires à charge de l'acquéreur : 6,00% soit 450 000 €net vendeur. |  |  |  | | --- | --- | | **Surface Habitable :** 214 m²  **Surface Terrain :**13 601 m² **N° de chambres :**5  **Etat :** Bon | **Année de construction :** 1800  **Chauffage :** Gaz  **Taxe Foncière :** 2 200 € |  |  |  | | --- | --- | | Situation du bien:  Campagne isolée  Rez de chaussée:  Chambre 12 m2 en suite avec salle de bains/douche 6,62 m2  Couloir 8,58 m2 avec placards  Cuisine 26,65 m2 sol tomettes  Hall d'entrée 11,25 m2 dont toilette. Accès terrasse.  Salon 32,14 m2 sol tomettes, cantou avec poêle à bois neuf (2023).  Veranda 27,76 m2 (chauffée par le chauffage central au gaz).  WC  1er étage:  2 Chambres 13,89 m2 placards et 18,70 m2.  Palier 3,41 m2  Salle d'eau 4,90 m2 douche et toilette.  Salon / bureau de 15,29 m2 avec trappe de visite et accès au ballon d'eau chaude dans le grenier.  WC  Dépendances:  Abri voiture (emplacement deux véhicules).  Chambre indépendante de 13,10 m2 (double vitrage et chauffage électrique).  Chenil 6 m2 environ.  Gîte 32,90 m2 avec kitchenette, salon/chambre, salle d'eau /toilette. (chauffage bois et simple vitrage).  Garage 20,19 m2 (électricité).  Autres 1 toilette extérieur de 2 m2.  Autres ancienne champignonière d'environ 700 m2 sous la roche.  DPE:  Consommation énergétique en énergie primaire 226,00 KWHep/m²an D | DPE (suite):  Consommation énergétique en énergie primaire 226,00 KWHep/m²an D  Emission de gaz à effet de serre  Emission de gaz à effet de serre 37,00 Kgco2/m²an D  Année de référence utilisée pour établir la simulation des dépenses annuelles 2023  Date de réalisation DPE 13/12/2023  Montant bas supposé et théorique des dépenses énergétiques 2 452,00 €  Montant haut supposé et théorique des dépenses énergétiques 3 318,00 €  Chauffage:  CC Gaz chaudière neuve (2023) et poêle à bois dans la maison principale.  Electrique chauffage électrique dans la chambre indépendante.  Equipements divers:  2 Fosses septique non conformes (à confirmer).  Fenêtres:  Bois  Double vitrage  Simple vitrage  Services:  Ville la plus proche : LE BUGUE  Calme  Commerces 5 mn  Ecole 5 mn  Gare 5 mn  Terrain:  Cloturé intégralité du domaine.  Piscine 15 x 6 environ au chlore. Liner Ok.  Portail  Toiture:  Tuiles  Vue:  Vue sur forêt/bois |  |  | | --- | |  | |
|  |

- Tel: «tel\_agence-