

## Bien proposé à 299 600 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

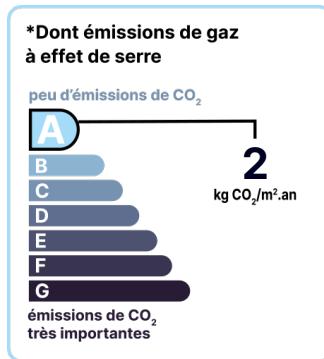
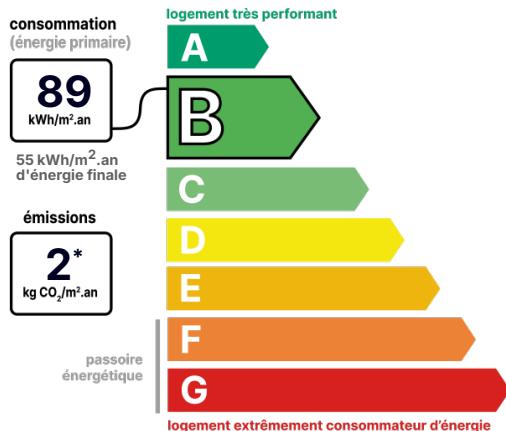
**Longère en pierre, vie de plain-pied, 244 m2 habitables, 8 pièces, 5 chambres et gîte 60 m2 (1 chambre) sur terrain de 4128 m2.**

Longère en pierre, vie de plain-pied, 244 m2 habitables, 8 pièces, 5 chambres et gîte 60 m2 (1 chambre) sur terrain de 4128 m2. 17160 La Brousse, à 6 km de Matha, sur un axe touristique, dans une région en plein essor. Environnement calme et verdoyant pour cette élégante longère en pierre parfaitement entretenue et prête à habiter. Au rez-de-chaussée de la maison d'habitation : cuisine dinatoire de 53 m2 avec poutres apparentes, salon de 39 m2 avec insert, chambre de 15 m2 avec entrée indépendante, salle de bain, WC et un local professionnel (entrée autonome, couloir avec placard intégré, WC indépendant et cabinet de consultation de 25 m2). A l'étage, 4 chambres : 2 de 13 et 15 m2 chacune avec placard intégré, 1 suite parentale (chambre de 30 m2, salle de bain / WC de 7 m2 et espace dressing) et 1 chambre de plus de 26 m2 avec rangements aménagés sous rampants. Côtés extérieurs, terrasse couverte d'une pergola, jardin arboré avec une piscine semi-enterrée (5,5 x 2,7 m) entourée de belles plages, parfaite pour des moments de détente en famille ou entre amis, garage de 35 m2 offrant de multiples possibilités d'aménagement ou pour abriter vos véhicules et plusieurs petits toits. Indépendant, un gîte aménagé et meublé de 60 m2 rénové avec goût en 2020. Au rez-de-chaussée : un séjour avec cuisine ouverte de 30 m2, une salle de bain et un WC. A l'étage : une chambre de 29 m2. A l'extérieur, un espace intime et indépendant avec sa piscine hors sol. Idéal pour recevoir, exercer une activité professionnelle ou même générer un revenu locatif non négligeable. Sur le terrain, une tente bungalow toilee est aussi actuellement louée l'été, un hébergement agréable, ouvert vers l'extérieur avec sa terrasse couverte et sa piscine hors sol indépendante. Ces logements offrent une excellente opportunité d'investissement et contribuent à réduire vos charges ou à financer une partie de l'achat. Longère avec des volumes généreux et des espaces de vie pensés pour allier confort et convivialité. Sur un terrain arboré et clos de 4 128 m2, cette propriété en pierre allie charme d'antan et potentiel, un vrai coup de cœur à saisir ! Que vous soyez à la recherche d'une maison familiale spacieuse ou d'un projet locatif prometteur, ce bien saura répondre à toutes vos attentes. A découvrir sans tarder ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

## Diagnostic de performance énergétique (DPE)



**Date de réalisation du DPE :**  
**17/09/2024**

Référence : 53025\_17\_403

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Surface habitable :	<b>244m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>8</b>
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SO

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking : **Oui**

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire : **Bois**  
Emetteurs secondaires : **Poêle**

## SURFACES

Cuisine dinatoire :	<b>35m<sup>2</sup></b>
Salon :	<b>39m<sup>2</sup></b>
Chambre 1 :	<b>15m<sup>2</sup></b>
Salle de bain :	<b>9m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>2m<sup>2</sup></b>
Couloir :	<b>7m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>1m<sup>2</sup></b>
Espace professionnel :	<b>25m<sup>2</sup></b>
Couloir :	<b>7m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>13m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>15m<sup>2</sup></b>
Chambre 4 :	<b>30m<sup>2</sup></b>

## POINTS CLÉS

Vie de plain-pied, Profession libérale possible,  
Gîte meublé, 6 Chambres possibles, Terrain  
clos et plat, 244 m<sup>2</sup> habitables

## CONTACT



Agence Poitiers et Grand-Poitiers  
Sandrine HOUSSIN  
05 49 52 01 23  
poitiers@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 903 711 141

DÉTAILS INTÉRIEUR DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>4128m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>
Type de clôture :	<b>Grillage</b>
Piscine :	<b>Oui</b>
Longueur piscine :	<b>5</b>

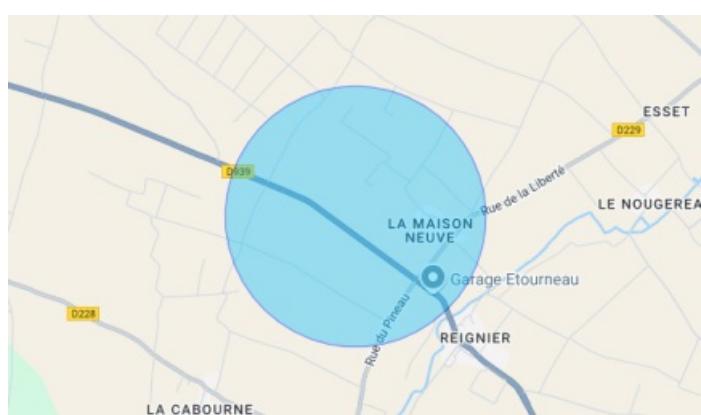
## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Mode de Production :	<b>Pompe à chaleur</b>
Boucle d'eau chaude :	<b>Oui</b>
Emetteurs principaux :	<b>Pompe chaleur air/eau</b>
Climatisation réversible :	<b>Oui</b>
Pièces climatisées :	<b>2</b>

## CHEMINÉE

Foyer fermé  
Nombre de cheminées : 1

## LOCALISATION



Salle de bains :	<b>7m<sup>2</sup></b>
Chambre 5 :	<b>27m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>35m<sup>2</sup></b>
Pergola :	<b>15m<sup>2</sup></b>
Toits :	<b>15m<sup>2</sup></b>
Gîte meublé :	<b>60m<sup>2</sup></b>
Tente bungalow toilee :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Local chaudière :	<b>4m<sup>2</sup></b>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : **1 800 €**

## CONTACT

---



Agence Poitiers et Grand-Poitiers  
**Sandrine HOUSSIN**  
**05 49 52 01 23**  
**[poitiers@123webimmo.com](mailto:poitiers@123webimmo.com)**  
**Agent Commercial EI**  
**RSAC : 903 711 141**