

BELLE ETOILE - FERME À RONSENAC, POITOU-CHARENTES, FRANCE

Les bons plans du propriétaire

Notre ?la belle étoile? est un élégant converti du 19e siècle, la ferme et le loft appartement alliant charme rustique et chic contemporain, dans une région préservée, hameau paisible, entouré par de magnifiques points de vue.



Description du bien

Pendant la haute saison estivale, la maison et le gîte ne peut être laissé à l'ensemble, afin que les clients ont l'usage exclusif de l'exceptionnel, piscine chauffée solaire, qui s'étend jusqu'à 20 mètres pour les voies de la natation, et la cour avec sa pergola pour les repas en plein air, chimenea barbecue, feu-fosse & grill, éclairé boulodrome (boulodrome/terrain de pétanque), et exceptionnellement de jeux équipée de la grange.

La piscine, avec son à débordement avec vue sur la campagne vallonnée, est solidement fermée par enfant-preuve de l'escrime, et accessible par une porte auto-fermant. La salle de soleil, la terrasse est meublée avec deux grands parasols, 8x collier de chaises longues, et un grand rotin canapé d'angle ? l'endroit parfait pour regarder le coucher du soleil.

L'entourant d'un jardin privé, avec des enfants?s balançoires et une chaise d'hamac suspendu à partir de la signature de noyer, est adjacent par un paddock où les enfants peuvent coup de pied un ballon de football ou organiser un jeu de la famille de cricket de.

La propriété dispose d'un accès wi-fi à l'internet et à la maison et gîte chaque anglais FreeSat la télévision par

satellite et de lecteurs BluRay avec un assortiment de disques Dvd et Blu ray.

Belle Etoile est adapté pour une utilisation à l'année. Sa profondeur des murs en pierre de le garder au frais en été et chaud en hiver. Un poêle à bois dans le salon, chauffage central au mazout pour chauffer la maison, tandis que le gîte dispose de son propre bois de chauffage et très efficace, radiateurs électriques.

La Ferme:

Le salon est meublé avec deux grandes quatre-man canapés et un cuir wingback fauteuil. La table à café contient une large sélection de jeux de société. 42" LED HD de la télévision a accès à royaume-UNI Freesat chaînes de TÉLÉVISION ainsi que d'une collection de disques Dvd et Blu ray et son surround lecteur BluRay. Pour vous de jouer votre collection de musique d'une station d'accueil pour iPod est également fourni. Le bureau de maisons de l'Orange routeur internet et d'une connexion wi-fi gratuite est disponible dans toute la maison.

Entièrement équipée cuisine de ferme est fourni avec chaque nécessité, y compris une table de cuisine pour le siège 10. Veuillez voir ci-dessous une liste complète de l'équipement et des installations.

Chambre à coucher 1: cette chambre a des planchers de bois d'origine. Un de six pieds carrés d'acajou traîneau lit offre plus d'espace que vous pouvez imaginer pour une bonne nuit de sommeil. Double armoire. La vue de la fenêtre, dans la cour et pergola, est de collines à l'horizon.

Chambre 2: Un en métal-cadre de lit double. Double armoire. Le métal-cadre unique de la journée-lit, avec canapé-lit gigogne, offre une grande souplesse d'hébergement pour les familles avec de très jeunes enfants. La vue de la fenêtre, dans la cour, pergola et boulodrome, est de collines à l'horizon.

Salle De Bains 1: Lavabo. Le lavabo. Roll-top émaillé baignoire en fonte. Double douche de plain pied.

Chambre à coucher 3: La plus grande des deux loft chambres à coucher, Chambre à coucher 3 est idéal pour les enfants. 2x lits simples. Métal-cadre unique de la journée-lit, avec canapé-lit gigogne.

Chambre à coucher 4: est idéal pour les enfants avec 3x lits simples.

Salle De Bain 2: Un Lavabo. Le lavabo. Walk-in douche en coin.

Le Gîte:

Salon: Le premier étage, ouvert plan appartement, dans une ancienne grange, avec son toit à forte pente, est un fabuleux espace de l'atelier qui a été rénovée avec goût avec conservé les caractéristiques originales telles que des poutres en chêne et pierres apparentes.

La kitchenette entièrement équipée est fourni avec chaque nécessité, y compris une table de cuisine de siège 6. Veuillez voir ci-dessous une liste complète de l'équipement et des installations.

Chambre 1 - La chambre à coucher principale dans le gîte a du parquet partout. Un lit king-size acajou traîneau lit offre un confort de luxe pour une bonne nuit de sommeil. La demi-hauteur de la fonction de fenêtre intègre l'original porte de grange arcade et offre une vue sur le jardin, la piscine et la campagne.

De bains-1 Chambre bénéficie d'une salle de bains comprenant: lavabo, lavabo, émaillé fonte baignoire et douche à l'italienne. Le sud face à la fenêtre offre une vue sur le jardin et la piscine, et de la campagne vers la Dordogne.

Chambre à coucher 2 - La deuxième chambre dans le gîte dispose de planchers de bois partout. Trois lits simples offrent un hébergement confortable pour les adultes ou les enfants.

En suite - Chambre à coucher 2 jouit d'une salle de bains privative, comprenant: lavabo, toilettes et douche à l'italienne.

Le Salon De Jardin:

Chambre à coucher: Le rez-de-chaussée autonome chambre à coucher, dans la grange, est un magnifiquement rénové, calme, chambre avec lit double.

En-suite - Le salon de Jardin jouit d'une salle de bains privative, comprenant: lavabo, lavabo, et douche à l'italienne. L'ouest-face de la fenêtre offre une vue sur la cour intérieure.

Localisation géographique

Adresse: Isle, 16320 Ronsenac, France
Code postal: 16320
Latitude / Longitude: 45.46284733443478 / 0.2573072070313174



Nearest airport	Bordeaux Merignac Aeroport	130 km
Nearest bar / pub	Jimmy's Bar	3 km
Nearest beach	17200 Royan	119 km
Nearest boulangerie	Jean Philippe, 2 Grand Rue, 16320 Villebois-Lavalette	4 km
Nearest doctor	Callot Dominique, 4 Place du Souvenir, 16320 Ronsenac	3 km
Nearest ferry port	Ferry Terminal, 35400 Saint-Malo	482 km
Nearest market	Angouleme	27 km
Nearest restaurant	Le Lavalette, Villebois Lavalette	4 km
Nearest river	Le Ronsenac	0.5 km
Nearest supermarket	Super-U	4 km
Nearest train station	SNCF, 4 Place de la Gare, 16000 Angoulême	28 km

Accessibilité du lieu

Ferry à Le Havre, Caen, Saint-Malo et de la tête sud via Le Mans, Tours, Poitiers et Angoulême.
Eurotunnel à Calais et la tête à l'ouest par Boulogne et de Rouen, avant de se diriger au sud via Le Mans etc.

Volez à Bordeaux ou Bergerac, ou de Limoges, date à partir de laquelle une voiture de location prendra environ 1h30 du sommet.

Hébergement, installations et services

Farmhouse

Type de pension:

- Self catering

Chambre(s) à coucher : 7 (16 Capacité d'accueil)

Cots: 2, Double bedrooms: 2, Double bedrooms en-suite: 2, Put-up beds: 2, Twin bedrooms: 2, Twin bedrooms en-suite: 1

Salle(s) de bain: 6

Baths: 2, Showers: 6, Toilets: 6, Wash basins: 6

Spécificités

- **Location sur une longue durée:** oui
- **Animaux de compagnie:** Non
- **Fumeurs:** Non
- **Enfants:** Oui
- **Chaise roulante:** Non
- **Personnes âgées ou handicapés:** Oui

Situation de la location

Family holidays, Golf holidays, Romantic holidays, Rural holidays, Rustic holidays

Vue

Countryside views

Installations générales

Balcony, Garden, Garden furniture, Parking, Pool table, WiFi

Installations intérieures

Central heating, Dishwasher, Fireplace, Freezer, Fridge, Fridge freezer, iPod dock, Iron and Board, Microwave, Phone, Satellite TV, Tumble drier, TV, Washing machine, Wood burner

Installations extérieures

BBQ, Heated pool (private), Patio, Swimming pool (private), Terrace

Services

Cleaning inclusive, Laundry inclusive, Linen inclusive, Towels inclusive

Accès

Off-road parking, Private car park, Stairs

Activités

Activités locales:

Boule, Canoeing, Cycling, Golf, Horse riding, Tennis, Walking, Watersports

Tarifs

-	Prix par nuit		Prix semaine	Prix mois	Durée minimum séjour	Jour arrivée
	semaine	Prix week end				
Période	£211.72 - £571.65		£1,397.38 - £4,107.44	-	7 Nuits	-
25-Avr-2024 - 19-Juin-2024 Mid Season Spring Rate	£389.57	-	£2,625.37	-	7 Nuits	Jeu - Jeu
20-Juin-2024 - 10-Juil-2024 Early Summer Rate	£508.14	-	£3,599.30	-	7 Nuits	Jeu - Jeu
11-Juil-2024 - 04-Sept-2024 Peak Season Rate	£571.65	-	£4,107.44	-	7 Nuits	Jeu - Jeu
05-Sept-2024 - 11-Dec-2024 Late Season Autumn Rate	£338.76	-	£2,498.34	-	7 Nuits	Jeu - Jeu
12-Dec-2024 - 01-Jan-2025 Christmas / New Year Rate	£419.21	-	£2,837.10	-	7 Nuits	Jeu - Jeu

Conditions et réservation

Heure d'arrivée: 16:00, Heure de départ: 10:00

50% du montant de la location due à la réservation pour confirmer la réservation, le solde doit être versé ainsi que le dépôt de garantie - au plus tard un mois avant la date d'arrivée.

Conditions et réservation

1 General

- 1.1 In this Agreement any reference to the masculine includes the feminine.
- 1.2 This Agreement is made on the basis that the Property is to be occupied by the Tenant for a holiday as mentioned in the Housing Act 1988 [Schedule 1 paragraph 9] and the Tenant acknowledges that this Agreement shall not confer on the Tenant any security of tenure within the terms of that Act.
- 1.3 Where the Tenant comprises two or more persons obligations, expressed or implied, are deemed to be made by such persons jointly and severally.

2 The Letting

The Landlord hereby agrees to let the Property and the Tenant hereby agrees to take the Property for Term subject to payment of the Rent in accordance with the conditions stated within this Agreement.

3 The Property

3.1 The Property is the Property specified above and comprising:

- the Farmhouse – four bedrooms, two bathrooms
- the Gite – two bedrooms, two bathrooms
- the Garden Room – one bedroom, one bathroom
- the Games Barn – pool-table, table-tennis, table-football, darts, garden games.
- the Swimming-Pool
- the Pergola, Barbecue and Fire-Pit
- the Garden
- the Paddock, Courtyard and Boulodrome

3.2 The Property includes all fixtures, fittings and furniture and the items listed in the Inventory, both inside and outside.

4 The Deposit

4.1 The Tenant must pay the Deposit specified above to the Landlord with the Rent, to be held by the Landlord as security towards the Tenant's liability for any damage.

4.2 The Deposit shall be refunded to the Tenant as soon as reasonably practicable following the end of the Term (without interest) after deduction of such sums that may be due to the Landlord from the Tenant as a result of any breach of the Tenant's obligations.

5 Insurance

5.1 At all times throughout the Term the Landlord shall effect suitable building insurance cover for the Property and shall insure the Landlord's fixtures and fittings and the items listed in the Inventory against loss or damage by fire and any other risks he decides to insure against from time to time, with an insurance office of repute for the full cost of reinstatement.

5.2 The Tenant must not do anything, or fail to comply with any requirement, as a result of which any policy of insurance effected by the Landlord may become void or voidable or by which the rate of premium on any such policy may be increased.

6 Quiet Possession

6.1 The Landlord agrees not to interrupt or interfere with the Tenant's right to quiet possession and enjoyment of the Property.

7 Underletting

7.1 The Tenant must not assign, underlet or part with or share possession or occupation of the Property or any part of it.

8 Use of Property

8.1 The Tenant shall use the Property for the purpose of a private holiday residence for the maximum of agreed persons specified above only and not for any other purpose whatsoever and the Tenant must not use the Property or any part of it for any improper, immoral or illegal purposes.

9 Advertisements

9.1 The Tenant must not display notices or advertisements in the windows or elsewhere on the Property.

10 Nuisance

10.1 The Tenant shall not (nor allow others to) cause nuisance or annoyance to the Landlord, other tenants or any neighbours.

11 Damage

11.1 The Tenant shall not (nor allow others to) cause any damage or injury to any part of the Property, fixtures or fittings or any of the items specified in the Inventory or any adjoining property.

121 Alterations to Property

12.1 The Tenant shall not (nor allow others to) make any alterations or additions to the Property or its decorations, fixtures or fittings or any of the items specified in the Inventory and the Tenant shall not (nor allow others to) remove any of the items specified in the inventory or any of the Landlord's possessions, from the Property.

13 Maintenance

13.1 The Tenant shall keep any fixtures and fittings or any of the items specified in the Inventory in good repair and condition and must immediately notify the landlord of any damage to such articles and replace them with similar articles of at least equal value, reasonable wear and tear excepted.

13.2 The Tenant must not move any items of furniture from room to room in the Property and must replace in its original position any furniture that is moved within rooms.

13.3 The Tenant must keep free from all blockages and obstructions all baths, sinks, lavatories, cisterns or pipes. The property waste is serviced by a fosse (septic tank) so nothing other than toilet paper and natural human waste is to be flushed from the lavatories.

14 Outgoings

14.1 The Landlord must pay all the water and sewerage charges and any rates or taxes levied in respect of the Property.

15 Pets

15.1 The Tenant shall not keep or allow pets of any kind at the Property without the express written permission of the Landlord. If any pets are permitted, they must be kept under strict control at all times and must not be left unattended in the Property. The Tenant will be responsible for all damage caused by the pet.

16 Reporting Disrepair

16.1 The Tenant must report to the Landlord any disrepair or defect in respect of the Property or the fixtures and fittings or any of the items specified in the Inventory and report any failure of mechanical or electrical appliances.

17 Rights of Access

17.1 The Tenant must allow the Landlord, his agent or contractors access to the Property at reasonable hours during the day, to inspect the condition of the Property or to carry out repairs or other works to the Property that may be necessary during the Term pursuant to the Landlord's repairing obligations or to carry out maintenance of the appliances or to execute all work necessary to remedy the Tenant's breach of any covenant contained in this Agreement regarding repair, maintenance or decoration.

18 End of the Term

18.1 The Tenant must deliver up the Property at the end of the Term in the same clean state and condition it was in at the beginning of the Term, reasonable wear and tear and damage by insured risks excepted. Any necessary additional cleaning charges may be deducted from the security deposit.

19 Public Indemnity and public Liability

19.1 The Landlord does not accept any responsibility or liability for acts of omission of third parties, which may prevent or disrupt a Tenant's booking.

19.2 The booking contract exists between the Landlord and the Tenant and is limited to the rental of the Property and associated facilities only. The information and descriptions supplied are believed to be accurate and are offered in good faith. It may be possible that certain facilities or features may not be available on occasions due to circumstances beyond the Landlord's control for which the Landlord accepts no liability.

19.3 To the extent permitted by law, no liability is accepted by the Landlord for any injury, loss or damage to the Tenant, any member of the Tenant's party or any visitor to the Property or any property belonging to the Tenant, any member of the Tenant's party or any visitor to the Property arising out of or in connection with the use of the Property or its facilities.

19.4 The Tenant is responsible for ensuring that all children are supervised by a responsible adult at all times,

especially whilst in or around the Swimming-Pool or in the Games Barn.

20 Force Majeure

The landlord will not be liable or accountable for any unforeseen situations or unforeseen circumstances. This may be (but shall not be limited to) such situations as freak weather conditions; local or national or international industrial action or strikes; French government disputes; epidemic; or anything out of the ordinary.

NB. It is recommended that The Tenant purchases a travel insurance policy which should provide adequate cover for any costs incurred in the event of cancellation, as well as medical expenses and loss or damage to personal possessions.

