LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

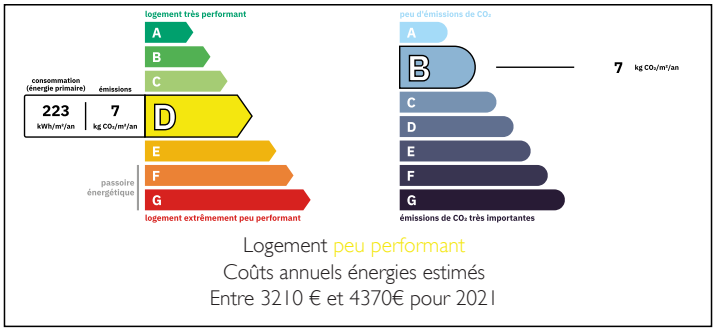
www.leggett-immo.com

Ref: A19232MLO16 Prix: 418 000 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (394 500 EUR hors honoraires)

Superbe propriété. Maison 6 chambres, appartement indépendant de 1 ch; 11 ha terrain, étang, piscine, grange.

DPE



Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 3210 € et 4370€ pour 2021

INFORMATION

Ville:	Mazerolles
Département:	Charente
Ch:	6
SdB:	4
Surface:	305 m2
Terrain:	118070 m2

RÉSUMÉ

Située dans un petit hameau très calme dans la belle campagne charentaise, cette imposante propriété avec sa propre tour est en excellent état et prête à emménager.

Les propriétaires actuels ont rénové avec amour et goût la maison principale à un niveau élevé et la gèrent avec succès comme chambres d'hôtes / location de vacances. Il reste encore de la place pour développer davantage cette activité.

Les activités locales comprennent le golf international de La Preze, les lacs de loisirs de la Haute Charente, les villes historiques avec châteaux et commerces.

A seulement 5 minutes de l'Ecurie de Chatelars/centre équestre avec installations d'école couverte, à 10 minutes du restaurant étoilé Michelin Moulin de la Tardoire.

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A19232MLO16 Prix: 418 000 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (394 500 EUR hors honoraires)

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**2998 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

La propriété comprend :

Au rez-de-chaussée :
Hall d'entrée avec cave en dessous, cuisine équipée avec poêle à bois, salle à manger, salon avec cheminée et poêle à bois, salle de jeux, couloir intérieur vers buanderie avec WC.

Escalier menant au palier du premier étage : d'un côté du palier se trouvent trois chambres doubles, 2 salles de bains avec WC, le palier de l'autre côté mène à deux chambres avec salle de bains, l'une étant la suite parentale avec escalier en colimaçon menant à la tour qui a une autre 6ème chambre et une vue imprenable sur la campagne. La propriété a une bonne toiture, une bonne isolation et un double vitrage partout. Le chauffage est assuré par deux poêles à bois, des radiateurs électriques et la fosse septique est conforme à la réglementation en vigueur

La 2ème propriété comprend : Séjour avec cuisine, 1 chambre, salle d'eau avec WC. Elle nécessite un rafraîchissement.

Grange et atelier attenants, poulailler, terrain mixte, en partie boisé, étang de 2800m2, piscine hors sol qui a été soigneusement aménagée pour donner l'impression d'une piscine creusée.

La Rochefoucauld à 13 minutes
Rochechouart 27 minutes
Aéroport de Limoges à 50 minutes
Angoulême Ville avec liaison train rapide à 40 minutes.

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

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr