

Charmante propriété en pierre avec potentiel de gîte dans un cadre paisible et verdoyant à 15mn de Jonzac



## INFORMATION

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Ville:       | Messac            |
| Département: | Charente-Maritime |
| Ch:          | 4                 |
| SdB:         | 2                 |
| Surface:     | 304 m2            |
| Terrain:     | 8618 m2           |



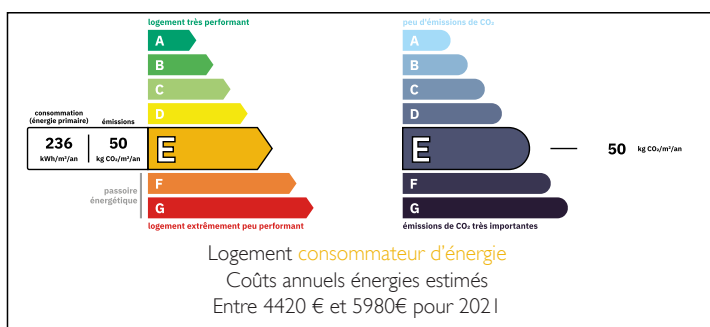
## RÉSUMÉ

Située au sud de la Charente-Maritime, cette charmante maison en pierre de 300 m<sup>2</sup> offre de vastes espaces de vie dans un cadre idyllique. À seulement 15mn de la station thermale de Jonzac, 45mn d'Angoulême et de sa gare TGV, et 60mn de Bordeaux et de son aéroport international.

La propriété a conservé tout son charme d'antan avec ses murs en pierre, ses poutres apparentes et ses cheminées. Au rdc, vous découvrirez une cuisine/salle à manger, une arrière-cuisine, deux séjours, un bureau/chambre, des wc, une buanderie, une chambre avec mezzanine et une salle d'eau. L'accès au garage se fait depuis l'arrière cuisine. À l'étage, deux grandes chambres, chacune pouvant être divisée en deux, une salle d'eau et des wc.

Les dépendances attenantes à la maison principale comprennent une grange, une mezzanine et un atelier, ainsi qu'une autre dépendance. Les

## DPE



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

À propos de la Charente-Maritime  
Réputée pour son climat ensoleillé, ses douces campagnes et sa proximité avec la côte atlantique, la Charente-Maritime est l'une des régions les plus prisées de France pour sa qualité de vie. Elle offre un riche patrimoine culturel, des marchés hebdomadaires animés, des églises romanes et de charmantes villes côtières comme La Rochelle et Royan. Que vous soyez attiré par les vignobles, la mer ou la tranquillité de la campagne, cette région incarne l'art de vivre à la française.

Ci-dessous des informations plus détaillées de la propriété.

Plus de photos sont disponibles ainsi que les plans de la maison sur demande.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 552 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## LES PRESTATIONS

DPE E

Double vitrage mis à part au rdc bureau & wc et à l'étage

Chauffage central: chaudière au fioul et cheminées bois

Toiture refaite il y a 20 ans

Fibre disponible

Fosse septique non conforme

## REZ-DE-CHAUSSEE

I Hall d'entrée - 29m<sup>2</sup> avec un poêle à bois

I Premier Salon - 34m<sup>2</sup> avec cheminée fonctionnelle mais non tubée

I Cuisine / Salle à manger - 36m<sup>2</sup> avec cheminée pour faire un bbq

I Arrière cuisine - 10m<sup>2</sup> accès au garage.

I Chambre - 24m<sup>2</sup> avec mezzanine de 13m<sup>2</sup> idéal pour lire en toute tranquillité ou créer un espace pour travailler.

I Salle d'eau - 6m<sup>2</sup> avec douche, lavabo et wc

I deuxième salon - 26m<sup>2</sup> avec un poêle à bois - accès à l'étage

I bureau / chambre - 12m<sup>2</sup>

I wc avec lavabo - 4m<sup>2</sup>

## NOTES