

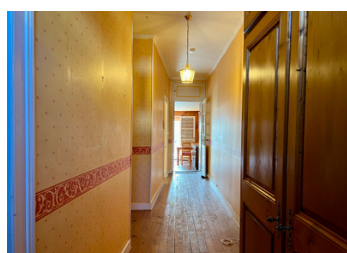
Maison de 3 ch/1 sdb avec joli jardin clos, grande véranda et garage 2 voitures, proche du centre de Cognac.

EXCLUSIF



## INFORMATION

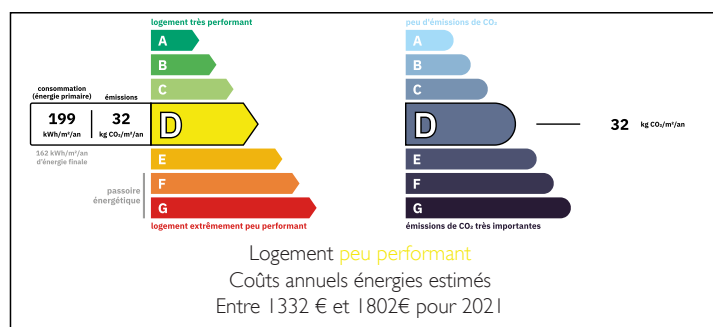
Ville:	Cognac
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	95.25 m <sup>2</sup>
Terrain:	251 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

**\*OFFRE ACCEPTÉE\*** Lorsque vous franchissez la porte d'entrée du hall, vous ressentez immédiatement le charme de cette maison, avec ses magnifiques parquets et ses hauts plafonds. La grande véranda en forme de L et à double vitrage ajoute 24,50 m<sup>2</sup> habitables aux 95,25 m<sup>2</sup> déjà généreux de la maison principale. C'est une propriété à découvrir et conviendrait à un couple ou une petite famille souhaitant être proche de toutes les commodités, tout en ayant besoin d'intimité, d'un jardin et de suffisamment d'espace pour garer deux voitures. La maison peut être confortablement habitée telle quelle, aucun gros travaux n'est nécessaire.

## 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

### SOUS-SOL

- 8 m x 5,50 m = 44 m<sup>2</sup>. Température sèche et stable, idéale pour la conservation du vin. Hauteur debout : 2,23 m.
- Chaudière à eau électrique (« cumulus ») de 2022.
- Chaudière à gaz.

### REZ-DE-CHAUSSÉE

- Hall d'entrée avec placards intégrés : 16,50 m<sup>2</sup>. Hauteur : 2,94 m.
- Toilettes : 0,75 m<sup>2</sup> avec porte accordéon menant à des marches en bois menant au sous-sol.
- Salle à manger avec placards intégrés : 14 m<sup>2</sup>. Hauteur : 2,94 m.
- Cuisine : 10 m<sup>2</sup>. Hauteur : 2,94 m
- Séjour avec cheminée : 12 m<sup>2</sup>. Hauteur : 2,94 m
- Véranda en L : 24,50 m<sup>2</sup>.

### PREMIER ÉTAGE

- Palier : 5,50 m<sup>2</sup>. Hauteur : 2,94 m.
- Chambre 1 avec cheminée : 10 m<sup>2</sup>, vue sur route. Hauteur : 2,94 m.
- Chambre 2 : 9,50 m<sup>2</sup>, vue sur jardin. Hauteur : 2,94 m.
- Chambre/bureau : 8 m<sup>2</sup>, vue sur jardin. Hauteur : 2,94 m.
- Salle de bains : 7 m<sup>2</sup>, avec cabine de douche et lavabo, vue sur route. Hauteur : 2,94 m.
- WC : 2 m<sup>2</sup>, avec trappe vers grenier avec puits de lumière.

### EXTÉRIEUR

- Jardin clos sud-ouest avec grand olivier et quelques jolis arbustes.
- Garage pour 2 voitures : 49 m<sup>2</sup>, avec eau et électricité raccordées.

### DIVERS

- Tout-à-l'égout.
- Double vitrage partout.
- Châssis de fenêtres en PVC.
- Chauffage au gaz.
- Taxe foncière : 901 € / an.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 901 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES