

Maison de plain-pied de 100 m à rafraîchir ; jardin et grange attenants ; commerces < 10 km.

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Écuras
Département:	Charente
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	100 m <sup>2</sup>
Terrain:	776 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Une confortable maison de plain-pied de 2 chambres d'environ 100 m<sup>2</sup> habitables dans un hameau calme sur la commune d'Écuras.

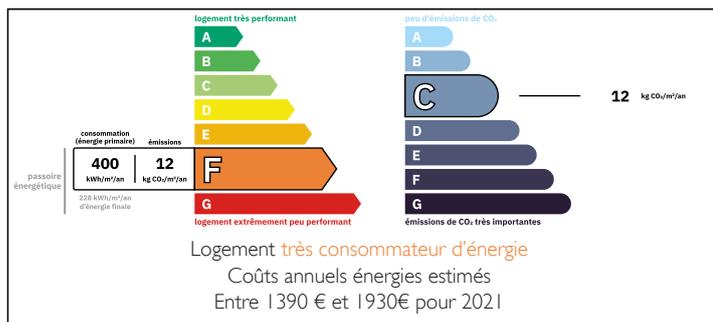
Située presque à côté d'un terrain de golf international populaire et pas loin des lacs de loisirs populaires de la Haute-Charente, cette propriété offre un grand potentiel et ferait une magnifique maison une fois terminée.

Comprenant 2 chambres, grande cuisine/salle à manger/séjour et salle d'eau avec WC. Une pièce séparée avec cheminée et grande grange attenante est également incluse ainsi qu'une autre grange avec possibilité de rénovation et un terrain de 5 000 m<sup>2</sup> situé juste en face d'une petite ruelle.

Tous les commerces se trouvent dans les villes proches de Montbron (9 km) et Saint-Mathieu (16 km). La ville d'Angoulême (45 km) est la capitale de



## 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

Une ancienne maison mitoyenne de plain-pied en pierre de deux chambres avec pièce séparée attenante, grange et petit jardin clôturé et deuxième grange non attenante et terrain de 5 000 m<sup>2</sup>.

La maison a environ 100 m<sup>2</sup> habitables. L'entrée principale vous emmène dans un espace de vie de 36,5 m<sup>2</sup> comprenant cuisine, salle à manger et salon. Elle dispose d'une cheminée dans laquelle est actuellement raccordé un ancien poêle à bois. Un couloir mène aux deux chambres (15 m<sup>2</sup> et 12,5 m<sup>2</sup>) avec vue sur le jardin. La salle d'eau avec WC (3,5 m<sup>2</sup>) se trouve juste à côté de l'espace de vie et il y a aussi un petit grenier.

Une pièce séparée (30 m<sup>2</sup>), avec petite cave, n'est actuellement accessible que par l'extérieur (accès interne possible), dispose d'une grande cheminée en pierre et pourrait être utilisée comme autre salon ou salle de jeux. Une grande grange de 125 m<sup>2</sup> au sol et une belle hauteur sous plafond est attenante à la maison et pourrait être utilisée comme garage, atelier ou espace de stockage ou même une combinaison des trois.

Un petit jardin clôturé orienté sud est attenant à la maison et il y a également une allée pavée pour deux voitures.

De l'autre côté de la ruelle, il y a une autre grange d'environ 80 m<sup>2</sup> de surface au sol qui pourrait éventuellement être rénovée pour devenir habitable (peut-être pour être louée comme gîte) et un terrain de 5 000 m<sup>2</sup> (disponible séparément sous la réf....

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES