LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

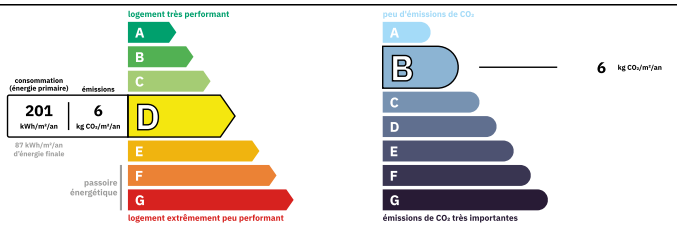
www.leggett-immo.com

Ref: A26042NJH16

Prix: 395 000 EUR
honoraires charge vendeur

Propriété magnifiquement rénovée sur golf; 3 maisons ; commerces à distance de marche; potentiel locatif.

DPE



Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2260 € et 3100€ pour 2021

INFORMATION

Ville:	Rouzède
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	199 m2
Terrain:	6129 m2

RÉSUMÉ

Propriété magnifiquement rénovée à proximité du centre d'un golf international. Grand potentiel de revenus.

Ancienne ferme, cette propriété exceptionnelle et unique a été entièrement rénovée pour créer trois maisons extrêmement confortables et spacieuses pouvant être habitées ou louées. Toutes présentent de beaux éléments de caractère (poutres en chêne, parquet) et des commodités modernes (électroménager, radiateurs électriques, double vitrage...).

Toutes sont éventuellement disponibles entièrement meublées et disposent d'une grange attenante de 200 m² et d'un parc de 6000 m² tout autour.

Toutes les commodités se trouvent à proximité à Montbron, Montemboeuf et Saint Mathieu. Angoulême est à 45km et dispose de liaisons TGV

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

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**1412 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Une ancienne ferme en pierre entièrement rénovée pour créer trois maisons spacieuses et très confortables. Comprend grange attenante, hangar et parc de 6000 m². Situé à proximité du centre du Golf International de la Prèze - un parcours de golf international qualifié de championnat de 18 trous et à 150 m du club-house/bar restaurant.

Les trois maisons allient avec succès appareils modernes et éléments de caractère, disposent de double vitrage et de radiateurs électriques et pourraient éventuellement être mises à disposition entièrement meublées. Tous sont loués, mais l'un d'entre eux pourrait facilement être utilisé comme logement des propriétaires.

Rénové 2018-2019, les travaux réalisés comprennent une reconfiguration intérieure pour créer les trois maisons, une rénovation intérieure complète, de nouvelles terrasses et de nouvelles toitures (y compris l'étanchéité et l'isolation).

La plus grande maison, Albatros, offre 80 m² habitables, peut accueillir jusqu'à 4 personnes et comprend :

Au rez-de-chaussée:
Hall d'entrée avec placard.
WC avec lavabo.
Espace de vie de 30m² (salon et salle à manger) avec plafond double hauteur et accès au jardin et terrasse carrelée de 16m².
Cuisine ouverte entièrement équipée adjacente à l'espace de vie avec plaque à induction, four et lave-vaisselle.

Au premier étage:
Mezzanine de 7m².
Deux chambres (12m² chacune) avec vue sur le jardin et le golf.
Salle de bain (8m²) avec grande douche et WC.