

Charmante maison en pierres avec gîte indépendant et jardin agréable !



## INFORMATION

Ville:	Marthon
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	171 m <sup>2</sup>
Terrain:	1968 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Venez découvrir cette ravissante maison en pierres rénovée, située à la sortie du charmant village de Marthon, avec son château, ses commerces et son école accessibles à pied.

La gare TGV d'Angoulême est accessible en 30 minutes, et la ville de Montbron est à moins de 10 minutes.

La propriété se compose d'une maison principale comprenant 2 chambres, ainsi qu'un gîte indépendant offrant également 2 chambres.

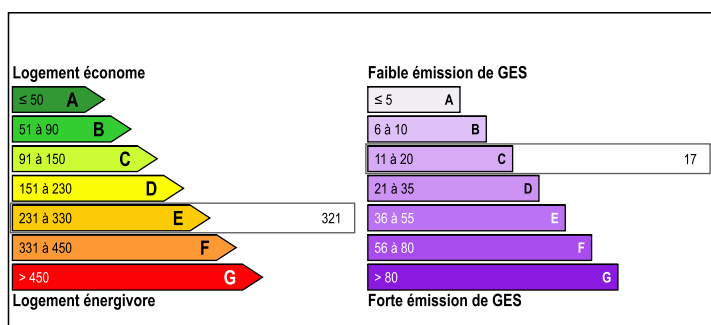
Le tout est implanté sur un terrain entièrement clos et très agréable d'environ 2000 m<sup>2</sup>.

Cette propriété représente une opportunité parfaite pour un investissement ou pour ceux souhaitant développer un projet de gîte.

Alliant confort et charme authentique, elle bénéficie également de la proximité des commodités locales.

N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir des photos complémentaires, et un plan.

## 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

Le portillon s'ouvre sur une agréable cour exposée sud-ouest qui mène à l'entrée de la maison principale, d'une superficie d'environ 100 m<sup>2</sup>.

Le couloir dessert d'un côté une cuisine aménagée de 10 m<sup>2</sup> et de l'autre une salle à manger.

On accède ensuite à une pièce de vie lumineuse de 28 m<sup>2</sup>, dotée d'une cheminée, idéale pour les soirées d'hiver. Une salle de bain, un WC et une buanderie/arrière-cuisine complètent le rez-de-chaussée.

À l'étage, le palier dessert deux chambres pleines de charme avec parquet et poutres apparentes, dont l'une possède sa propre salle de bain.

L'ancienne grange, convertie en gîte et reliée à la maison principale par la buanderie/arrière-cuisine, dispose de son propre accès indépendant par le jardin.

Elle s'ouvre sur une pièce de vie lumineuse de 30 m<sup>2</sup>. Le rez-de-chaussée comprend également une salle d'eau.

À l'étage, on trouve deux pièces, actuellement utilisées comme chambres, de 16 et 17 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un WC.

Le terrain d'environ 2000 m<sup>2</sup>, entièrement clos, offre un accès d'un côté à la maison principale et de l'autre au gîte.

Possibilité de se stationner sur le terrain.

De plus, la propriété bénéficie d'un puits, de double vitrage et d'un chauffage électrique.

-----

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

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 758 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES