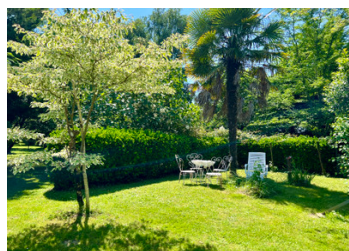


Maison de caractère plain pied avec 3 chambres, garage, grange & superbe jardin. Au calme, proche des commerces.



INFORMATION

Ville:	Boutenac-Touvent
Département:	Charente-Maritime
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	101 m ²
Terrain:	5595 m ²

RÉSUMÉ

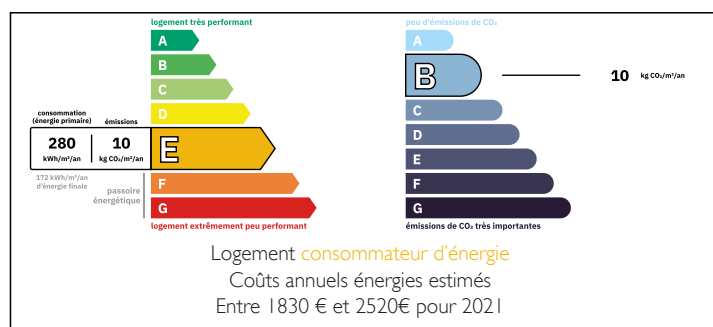
Cette charmante propriété individuelle, a un énorme potentiel & offre calme & tranquillité, située dans un vaste & très beau jardin & parc arboré entièrement clôturé, sans vis-a-vis, sans voisins. Avec des arbustes, des arbres matures, & des arbres fruitiers. Très proche d'un joli village; à moins de 15 minutes en voiture des jolis villages & villes de l'estuaire de la Gironde, et à seulement 25 minutes en voiture des plages de sable de Royan et Meschers-sur-Gironde

Le chauffage se fait par un poêle à bois installée aux normes en 2023 & des radiateurs électriques. 2 chauffe-eaux de 50L & 150L installés en 2020.

Possibilité d'aménager une chambre à l'étage. Grande cave pour stocker du vin & en faire un atelier, 2 auvents, petit abri de jardin extérieur & 2 garages.

La propriété a un tel potentiel mais a besoin notamment 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

Dans la maison principale :-

Cuisine équipée: 19.8m²

Chambre 1: 12.0 m²

Chambre 2: 12.5 m²

Studio: 25.8 m², avec portes patio doubles et un vieux poêle à bois

Salon: 17.02 m² avec poêle à bois moderne, acheté en Fev 2023

Salle de bain: 7.01 m² avec WC

WC supplémentaires: 1.22 m²

Dépendances : cave à vin, atelier, grange avec mezzanine, garage avec mezzanine, garage, 2 auvents, terrasse avant couverte et appentis.

À l'extérieur : du jardin et parc facade sud, entièrement clôturés et bien entretenus, avec des arbres fruitiers matures, des arbres et des arbustes.

Système d'évacuation des eaux septiques non conforme.

Visite uniquement sur rendez-vous.

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: **39 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES