

Maison de hameau à 2 chambres, habitable immédiatement, avec projet à finir, cottage séparé et vues fabuleuses



## INFORMATION

Ville:	Pressignac
Département:	Charente
Ch:	2
SdB:	3
Surface:	110 m <sup>2</sup>
Terrain:	1226 m <sup>2</sup>

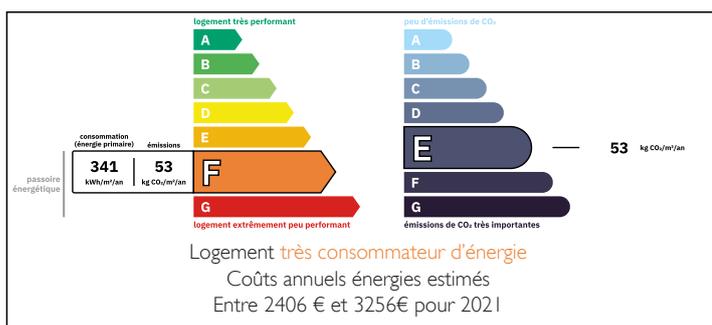


## RÉSUMÉ

Jolie maison de campagne à finir mais habitable de suite avec cuisine, salon, deux chambres, deux salles d'eaux. Grange à aménager en grand pièce de vie. Deuxième grange pour le stockage et parking. Studio avec garage indépendante. Grand jardin et très beau potager avec poulailler.

Située dans un petit hameau à seulement 5 minutes du village de Pressignac avec bar/restaurant et à 10 minutes des villes plus importantes de Chabanais et Rochecouart (avec toutes ses commerces). L'aéroport de Limoges est à 50 minutes en voiture, tout comme le centre ville d'Angoulême avec le TGV pour Bordeaux et Paris.

## 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

### Maison principale

#### Rez-de-chaussée

Cuisine (17 m<sup>2</sup>) avec double porte donnant sur la terrasse, éléments de cuisine de style rustique, plaque de cuisson, four et hotte aspirante.

Salon sur la droite (qui pourrait devenir une salle à manger ou une chambre au rez-de-chaussée, selon les envies).

Salle d'eau avec WC et espace de rangement (3 m<sup>2</sup>).

Dans la grange, avec des ouvertures internes déjà réalisées :

Hall d'entrée avec chaudière à gaz pour le système de chauffage central.

Grande pièce (27 m<sup>2</sup>), prévue pour devenir le salon principal, avec sol en béton, mais encore avec des murs bruts, sans chauffage ni isolation.

#### Premier étage

Mezzanine au-dessus d'une partie de la grange avec escalier.

Grande chambre double avec une belle vue.

Salle de bains attenante avec baignoire, cabine de douche, lavabo et WC.

Grande chambre double et dressing.

Le toit semble en bon état et la propriété est en grande partie équipée de double vitrage. Le chauffage est assuré par un système de chauffage central au gaz (réservoir enterré dans le jardin), mais les propriétaires utilisent principalement le joli poêle à bois de la cuisine.

#### Autres

Petite grange attenante à l'arrière utilisée pour le stockage.

Dépendance (10 m<sup>2</sup>) utilisée pour le rangement du jardin à côté de la maison

Joli potager avec un joli poulailler de l'autre côté de la route.

Studio 1 chambre à rénover avec salon ouvert et cuisine en coin, salle d'eau avec WC (désuète).

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **871 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES