LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A32632EB16 Prix: 493 168 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (465 253 EUR hors honoraires)

Grande maison de 6 chambres d'une présentation impeccable, jardin et piscine. Seulement 15 minutes de Cognac!

INFORMATION

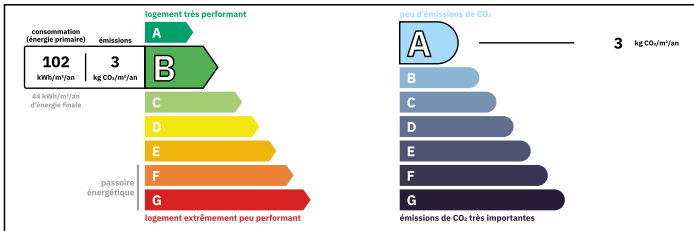
Ville:	Angeac-Champagne
Département:	Charente
Ch:	6
SdB:	4
Surface:	431 m2
Terrain:	4830 m2

RÉSUMÉ

Quelques minutes de la ville historique de Cognac, cette maison immaculée offre de nombreuses possibilités. Elle peut être configurée comme une grande maison familiale, deux maisons indépendantes, idéales pour une vie multi-générationnelle, ou une maison de propriétaire et un gîte, ouvrant un potentiel pour une activité de location de vacances.

La propriété offre des espaces de vie extrêmement généreux. Au rez-de-chaussée, il y a quatre salles de réception, une grande cuisine/salle à manger, une deuxième cuisine généreuse, un bureau et des toilettes. Au premier étage se trouve une suite parentale, accessible par un escalier privé, avec une fabuleuse salle de bains attenante. Un deuxième escalier permet d'accéder à 5 autres chambres, dont deux avec salle de bains attenante et une salle de bains familiale.

DPE



Logement performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2640 € et 3630€ pour 2021

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:	**1421 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Rez-de-Chaussée
- Hall d'entrée avec espace de rangement et WC
- Salon/ salle de réception - 33m2
- Cuisine/salle à manger - 58m2
- Bureau/salon - 27m2
- Grand salon - 54m2
- Deuxième cuisine - 28m2
- Salon/salle de jeux - 24m2
- Salon - 25m2

Premier étage
- Chambre principale (35m2) avec salle de bain attenante (baignoire, douche séparée, lavabo, WC)
- Chambre 2 (20m2) avec salle de bain attenante (baignoire, douche sur la baignoire, lavabo, WC)
- Chambre 3 (28m2) avec salle d'eau attenante (douche, lavabo, WC)
- Chambre 4 (32m2)
- Chambre 5 (12m2)
- Chambre 6 (12m2)
- Salle de bain familiale (baignoire, lavabo, WC)

A l'extérieur
- Piscine, entièrement clôturée avec couverture de sécurité en dur
- Grande terrasse couverte et coins repas
- Puits couvert
- Abri de jardin

* Chauffage - chauffage au sol au rez-de-chaussée et poêle à bois. Radiateurs électriques à l'étage
* Assainissement - fosse septique

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