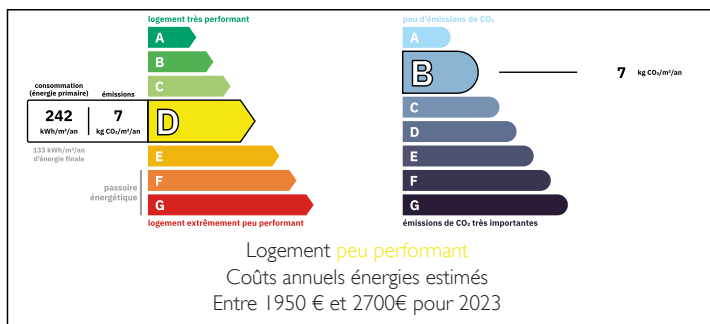


Maison de 4 pièces avec dépendances, jardin et puits, sans vis-à-vis dans un hameau paisible

EXCLUSIF



DPE



## INFORMATION

Ville:	Champagnac-la-Rivière
Département:	Haute-Vienne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	118 m <sup>2</sup>
Terrain:	2745 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Cette maison allie charme rustique et potentiel de rénovation pour s'adapter à vos envies. Située dans un charmant hameau au cœur de la campagne de Champagnac-la-Rivière, cette maison de 118 m<sup>2</sup> offre un cadre paisible sans vis-à-vis. Le rez-de-chaussée comprend un spacieux salon, une cuisine, une salle de bain et deux chambres, tandis que l'étage propose une chambre et un grenier aménageable.

Le confort est assuré par deux pompes à chaleur, deux poêles à bois et des radiateurs électriques. De plus, des panneaux solaires (installés en 2010), du double vitrage (2007), et une toiture rénovée (2008) témoignent des améliorations récentes.

Les extérieurs incluent un jardin orienté à l'Est derrière la maison et un second jardin situé juste en face, de l'autre côté d'une petite route et orienté Ouest. Les dépendances offrent un atelier attenant,

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

Rez-de-chaussée :

- Salon : 29,4 m<sup>2</sup>
- Cuisine : 22,8 m<sup>2</sup>
- Salle de bain : 9,9 m<sup>2</sup>
- Deux chambres : 17,9 m<sup>2</sup> et 16 m<sup>2</sup>

À l'étage :

- Chambre spacieuse : 20,6 m<sup>2</sup>
- Grenier aménageable avec isolation

Extérieurs :

- Atelier attenant : 8,9 m<sup>2</sup>
- Puits en bon état
- Four à pain traditionnel
- Bâtis vétuste : 5 m<sup>2</sup>
- Dépendance : murs effondrés
- Dépendance attenante : 24 m<sup>2</sup>

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **548 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES

Localisation :

Idéalement située à seulement 11 minutes de Chalus où vous trouverez toutes les commodités essentielles telles qu'un grand supermarché moderne, une pharmacie, des restaurants, des médecins, un vétérinaire, des magasins de bricolage, etc. Chalus a également un marché hebdomadaire avec des produits locaux. Le centre historique de la ville est bien préservé et comprend les ruines de deux châteaux médiévaux et le point de départ du sentier de randonnée pédestre/cycliste de 13 km (terminus à Oradour-sur-Vayres). Pour tous les autres besoins, Saint-Junien, avec son hôpital, ses supermarchés et ses magasins de bricolage, est à 35 minutes en voiture.

Loisirs à proximité :

- Grand Puyconnieux (6 min) et Forêt de Boubon (11 min): point de vue et randonnées.
- Étang de Masselièvre (8 min) et Lac de Saint-Mathieu (17 min) : Parfait pour la pêche, la randonnée et les pic-nics.

Accessibilité :

L'aéroport de Limoges se trouve à seulement 36