

Maison en pierre avec maison d'amis, caractéristiques d'origine, piscine, nichée dans la campagne



## INFORMATION

Ville:	Rouzède
Département:	Charente
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	300 m <sup>2</sup>
Terrain:	12878 m <sup>2</sup>

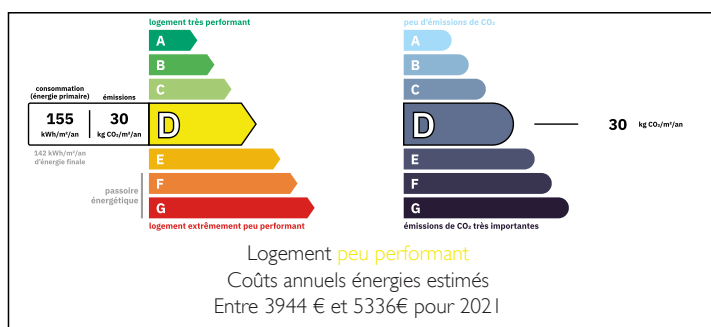


## RÉSUMÉ

Située dans 'un hameau au calme, à 15 minutes de la ville de La Rochefoucauld avec et sa vie nocturne animée, et à 37 km de la ville d'Angoulême avec sa gare TGV et LGV, et 5km de Golf de la Preze, cette jolie maison en pierre et la maison d'amie, a été rénovée avec soin, nichée dans la campagne, entourée de ces jardins de plus de 1.2ha, avec une piscine chauffée de 10x5 mètres, offrant une vue panoramique sur la campagne paisible et un petit lac de pêche privé rempli de poissons, idéal pour les pêcheurs passionnés et pour des pique-niques en famille.

La propriété comprend : 2 cuisines, 2 salons, 5 chambres, 3 salles de bains, une piscine enterrée de 10X5 chauffée, 2 terrasses et une maison d'amis. Une grande grange en pierre, un garage,...

## 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

Accessible par un allée privée en gravier bordée d'arbres, menant à une spacieuse cour avec un grand parking, cette ancienne maison de caractère en pierre est située en bordure d'un hameau dans la commune de Rouzede, dans l'est de la Charente.

La propriété comprend une maison principale de 3 chambres (190 m<sup>2</sup>), une maison d'amis attenante de 2 chambres, une grange attenante (190 m<sup>2</sup>), un atelier/garage (65 m<sup>2</sup>) et deux autres dépendances. Tous les bâtiments sont situés sur un terrain d'environ 1,3 hectares, comprenant un petit étang de pêche.

La maison principale, orientée plein sud, est construite en pierre ancienne. Elle a été rénovée avec goût pour créer un agréable espace de vie à la campagne, avec des murs en pierre apparents, des poutres en chêne au plafond et des sols en parquet.

En entrant, vous accédez directement à la cuisine-salle à manger (40 m<sup>2</sup>) à espace ouvert, avec plafond haut, beaucoup de lumière naturelle, de nombreux rangements et une grande cheminée avec insert à bois. Adjacent à la cuisine-salle à manger se trouve un salon spacieux (35 m<sup>2</sup>) avec une double orientation. Un couloir mène à la salle d'eau au rez-de-chaussée (3,5 m<sup>2</sup>) avec lavabo et WC, à une buanderie/petit local de rangement (6 m<sup>2</sup>), à un bureau (7,5 m<sup>2</sup>) et à une véranda (13 m<sup>2</sup>) avec accès direct à la terrasse. Un escalier en bois mène au premier étage et à trois chambres confortables (21 m<sup>2</sup>, 22 m<sup>2</sup> et 27,5 m<sup>2</sup>), la chambre principale disposant...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1200 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES