

Superbe opportunité: 3 gîtes de grande capacité, logement de 3 chambres, bar/restaurant, piscine & grange



INFORMATION

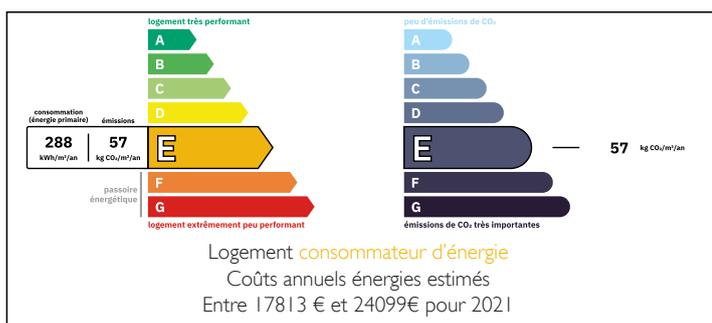
Ville:	Passirac
Département:	Charente
Ch:	15
SdB:	7
Surface:	600 m ²
Terrain:	4627 m ²

RÉSUMÉ

Située en Charente, à seulement 12 km de la ville de marché de Chalais, avec des connexions TGV, et à 18 km de Barbezieux, offrant un accès facile au réseau autoroutier principal. Trois aéroports se trouvent à moins d'1,5 heure. La Charente est non seulement une destination magnifique et facilement accessible, mais elle bénéficie également d'un microclimat enviable. Avec des prix immobiliers offrant un meilleur rapport qualité-prix que dans la Dordogne voisine, c'est vraiment un choix idéal.

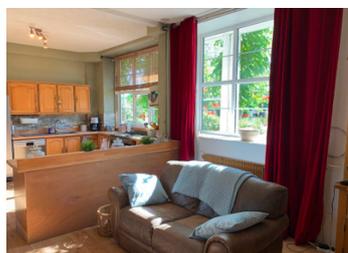
Réputée pour son excellent climat, la Charente offre une scène touristique dynamique avec de nombreuses choses à découvrir. Profitez de la délicieuse cuisine locale, des vins, des produits frais de saison et bien sûr, de l'accueil chaleureux des habitants.

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

Une opportunité passionnante pour quelqu'un cherchant à investir dans une entreprise bien établie avec un fort potentiel de développement. Voici un résumé des principales caractéristiques :

Maison Principale

Entrée/Lingerie (735 m²) avec plomberie pour machine à laver.

Cuisine/Séjour/Salle à Manger Ouverte (51,3 m²) avec murs en pierre naturelle, cheminée à bois, et cuisine entièrement équipée avec cuisinière, réfrigérateur et lave-vaisselle. Des portes-fenêtres mènent à une terrasse privée et un petit jardin clos.

Bureau (10,84 m²).

Salle de Bain (3,62 m²) avec baignoire, WC et lavabo.

Premier étage :

Chambre 1 (21 m²) avec salle de douche attenante (WC et lavabo).

Chambre 2 (18,6 m²) avec plancher en bois d'origine.

Chambre 3 (20 m²) avec plancher en bois et balcon donnant sur la cour et le jardin.

Salle de Douche Familiale (10,4 m²) avec douche à l'italienne, WC et lavabo.

Salle de Rangement/Linge (53 m²) offrant un espace de stockage ample pour le linge et le matériel.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 4500 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

Gîtes

Gîte 1 (6 couchages) avec espace de vie ouvert, deux chambres et une salle de bain.

Gîte 2 (12 couchages max) comprenant un grand salon, une salle à manger, une cuisine, et cinq chambres avec une salle de bain à l'étage.

Gîte 3 (11 couchages max) avec un salon, une salle à manger, une cuisine et cinq chambres, incluant des salles de bains supplémentaires sur deux niveaux.

Aménagements Extérieurs

Piscine : Grande piscine de 12x8m, piscine de plongée (8x2,5m), et piscine pour enfants (3x3m), avec une terrasse ensoleillée d'environ 300 m² équipée de chaises longues, meubles en rotin et