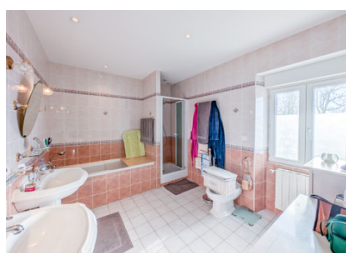


Propriété en pierre du XIX avec piscine, garage, jardin à deux pas de tous commerces et 8mn de Jarnac



INFORMATION

Ville:	Mérignac
Département:	Charente
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	350 m ²
Terrain:	1070 m ²



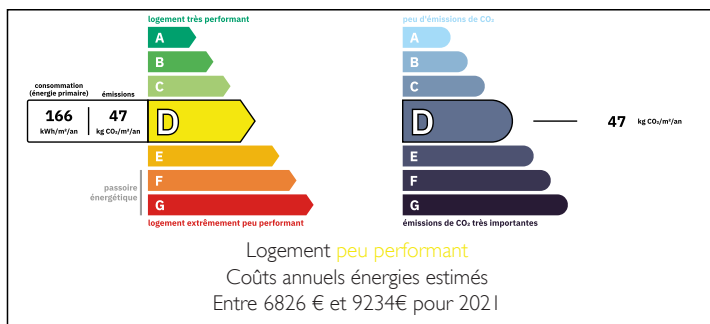
RÉSUMÉ

Découvrez cette charmante propriété charentaise du XIXe siècle, nichée au cœur de Mérignac en Charente.

Sa façade en pierre et son élégant porche motorisé en font une demeure de caractère. À l'intérieur, de vastes espaces de vie baignés de lumière vous accueillent. Les pièces de réception, agrémentées de cheminées et murs en moellons, offrent un cadre chaleureux et authentique. La cuisine, entièrement équipée, s'ouvre sur une terrasse ensoleillée donnant sur le jardin paysagé, la piscine et une terrasse bioclimatique. La propriété dispose également d'un appartement indépendant, de nombreuses dépendances incluant un garage et une cave en partie voutée. Le tout sur un terrain clos de mur et arboré, offrant une parfaite intimité.

Située à seulement 8 minutes de Jarnac, 19 minutes de Cognac et 25 minutes d'Angoulême, cette propriété bénéficie d'un emplacement privilégié, à proximité de toutes...

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

A propos de la Charente

Nichée au cœur de l'une des régions les plus authentiques et préservées du Sud-Ouest de la France, la campagne charentaise séduit par sa douceur de vivre, ses paysages bucoliques vallonnés, ses marchés de producteurs animés, ses villages de charme et son riche patrimoine. Ici, le temps semble suspendu, offrant un cadre idéal pour se ressourcer au contact de la nature tout en profitant d'une région réputée pour sa richesse culturelle et son excellence gastronomique.

Plus de photos et les plans de la maison sont disponibles sur demande.

Veillez trouver ci-dessous une description plus détaillée.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **2590 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

LES PRESTATIONS

DPE D

Double vitrage

Chauffage central au fioul - chaudière à condensation avec régulateur, cheminée (bois) et clim réversible air/air dans le séjour

Adoucisseur

Tout à l'égout

Fibre disponible

MAISON PRINCIPALE

REZ-DE-CHAUSSEE

Hall d'entrée murs en moellons- 8m² avec un wc et son ancien légumier - 1.5m²

Chambre/Salle à manger - 24m² avec accès sur la terrasse/piscine

Salon - 31m²

Cuisine équipée et aménagée - 14m² avec accès sur la terrasse/piscine

Séjour avec cheminée ouverte - 45m² avec accès sur la terrasse/piscine

Veranda - 28m² donnant accès à un deuxième hall d'entrée de 7m² avec espace buanderie

A L'ETAGE

Premier hall d'entrée : escalier en bois d'époque

NOTES