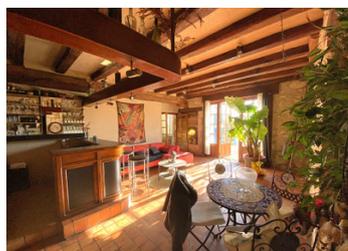


Ancien relais de poste 6 pièces, 4 chambres, 2 salle de bains, près de Montbron



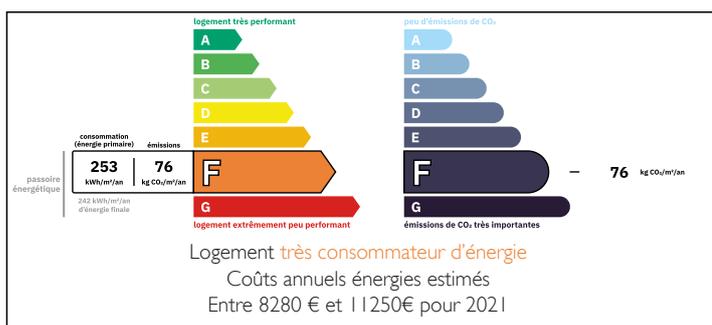
## INFORMATION

Ville:	Eymouthiers
Département:	Charente
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	270 m <sup>2</sup>
Terrain:	0 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Cette propriété polyvalente offre une combinaison unique d'opportunités résidentielles et commerciales, faisant d'elle un investissement exceptionnel. Elle comprend une grande salle à manger avec un coin bar, un grand salon avec poêle à bois, une cuisine/salle à manger avec arrière cuisine, et une buanderie. Aussi au rez-de-chaussée une chambre avec dressing, une salle de bain parentale avec baignoire et douche, ainsi qu'un accès aux jardins arrière. À l'étage, quatre grandes chambres et une salle de douche parentale. Les combles peuvent être aménagés en espace de vie supplémentaire, sous réserve des autorisations correctes. À l'arrière se trouve un four à pizza, des jardins avec arbres fruitiers, et un cabanon en bois, utilisé actuellement comme salle de sport, mais pouvant être transformé en logement pour invités. Ancien restaurant, cette propriété pourrait facilement retrouver sa vocation.

## 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

Située entre les magnifiques régions de la Charente et du Périgord Vert en Dordogne, cet ancien relais de poste et restaurant, de XVIII<sup>e</sup> siècle allie parfaitement histoire, caractère et confort moderne. Orientée plein sud, la propriété bénéficie d'une belle luminosité et d'une terrasse ensoleillée.

Le rez-de-chaussée comprend une grande salle à manger avec un bar, une cuisine en trois parties et une petite salle à manger, ainsi qu'un local technique et une cave en pierre veloutée. Une chambre de 12m<sup>2</sup> avec dressing, une salle de bain et un accès direct aux jardins complètent cet espace. Un joli cabanon en bois, parfait pour accueillir des invités ou comme salle de sport, se trouve dans le jardin.

Le salon spacieux de 52m<sup>2</sup>, avec son poêle à bois, ouvre sur la terrasse avant, créant une belle harmonie entre intérieur et extérieur. À l'étage, vous trouverez 4 chambres spacieuses (16m<sup>2</sup>, 16m<sup>2</sup>, 14m<sup>2</sup> et 28m<sup>2</sup>) et une salle de douche. Les combles, à aménager, offrent un potentiel d'extension.

Le tout sur un terrain de 3 945m<sup>2</sup>, avec une terrasse couverte à l'arrière et une grange/hangar de 89m<sup>2</sup>. Une occasion rare d'acquérir une propriété pleine de charme et de potentiel. À découvrir absolument !

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1800 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

-----

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