LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A35582SCN16 Prix: 115 000 EUR

Honoraires: 9 % TTC inclus charge acquéreur (105 505 EUR hors honoraires)

Charmante maison de village de 2/3 chambres, jardin et garage - commerces accessibles à pied

INFORMATION

Ville:	Charras
Département:	Charente
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	80 m2
Terrain:	432 m2

RÉSUMÉ

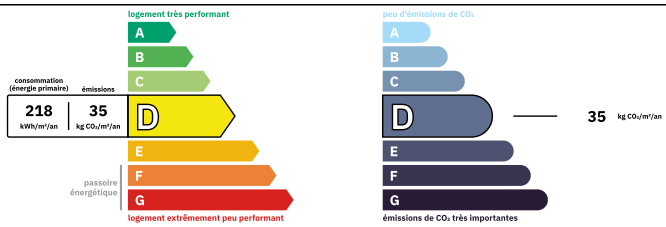
Située dans le charmant village de Charras (épicerie, bar/restaurant, coiffeur), cette maison pleine de caractère de 2/3 chambres offre diverses possibilités : maison de famille, petit gîte, ou idéal profession libérale.

Sur deux niveaux, elle offre une belle pièce de vie lumineuse, alliant authenticité grâce à la cheminée et au parquet.

Sur le même niveau, se trouvent une chambre avec salle d'eau attenante, un WC indépendant ainsi qu'une pièce pouvant servir de chambre ou de bureau. Un garage avec portail électrique et mezzanine offre un espace de stockage pratique.

Au niveau inférieur, une chambre supplémentaire, un bureau (ou petite chambre), ainsi qu'un accès à une cave avec la chaudière.

DPE



Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 1690 € et 2370€ pour

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**649 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Dans le centre du village de Charras, cette maison pleine de cachet offre un cadre de vie agréable et de nombreuses possibilités d'aménagement. Avec ses commerces de proximité (épicerie, bar/restaurant, coiffeur) et son dynamisme, Charras est un lieu idéal pour allier tranquillité et commodités.

La gare TGV d'Angoulême est situé à une vingtaine de minutes de la maison, et dessert aisément Paris (moins de 2h) et Bordeaux (30 min).

En plus d'Angoulême et de sa périphérie, les villages de Marthon, Montbron et Villebois-Lavalette sont situés à une quinzaine de minutes et offrent commodités et écoles.

La maison, d'une surface d'environ 80 m² et répartie sur deux niveaux, séduit par son authenticité et son atmosphère chaleureuse.

Dès l'entrée, vous découvrirez une belle pièce de vie baignée de lumière, où le charme de l'ancien est préservé grâce à un parquet d'origine et une cheminée apportant une touche de convivialité. Cet espace accueillant se compose d'un salon, d'une salle à manger et d'une cuisine aménagée.

Sur ce même niveau, se trouvent :
- une chambre d'environ 10 m² avec salle d'eau attenante
- un WC indépendant
- une pièce supplémentaire d'environ 8 m² pouvant être aménagée en bureau ou en chambre

Un grand garage équipé d'un portail électrique et d'une mezzanine permet un stockage optimal ou peut être repensé selon vos besoins.

À l'étage inférieur, vous trouverez :
- une seconde chambre,
- un bureau (ou une petite chambre)
- accès direct à une cave où se trouve la chaudière.