LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A35793AMS16 Prix: 267 500 EUR

Honoraires: 7 % TTC inclus charge acquéreur (250 000 EUR hors honoraires)

## Maison en pierre dans la campagne avec grange/atelier et terrain attenant de 9ha

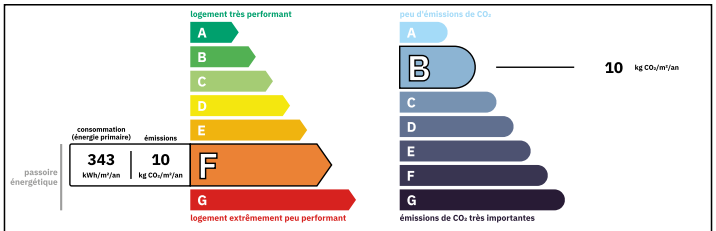
## INFORMATION

| | |
|---|---|
| Ville: | Montbron |
| Département: | Charente |
| Ch: | 3 |
| SdB: | 1 |
| Surface: | 154 m2 |
| Terrain: | 98520 m2 |

## RÉSUMÉ

Située dans un hameau paisible à proximité de Montbron, cette ferme en pierre indépendante est proche de toutes les commerces. Au bout d'une impasse, la propriété est entourée de son jardin. attenant. Comprenant : Une grande cuisine avec poêle à bois et une cuisinière, d'une arrière-cuisine pratique, un salon avec poêle à bois, de trois chambres et d'une salle de bain avec baignoire et douche. Grenier ameneageable. La terrasse donne sur le jardin sans vis-à-vis. La grange et atelier sont attenant à la maison. Terrain d'environs 98520m² (9 ha) ce bien convient aussi aux amateurs de chevaux. Une opportunité rare alliant confort, espace et tranquillité.

## DPE




Logement très consommateur d'énergie
Coûts annuels énergies estimés
Entre € et € 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:** | **1000 EUR** |
| **Taxe habitation:** | **EUR** |

## NOTES

## DESCRIPTION

Cette charmante fermette en pierre, est située dans un hameau paisible à quelques kilomètres seulement de la ville de Montbron, où vous trouverez toutes les commodités essentielles, des médecins, dentiste, des boulangeries, des boucheries, une salle de sport, des écoles, ainsi qu'un parcours de golf à proximité.
La propriété se trouve au bout d'une impasse tranquille, et est entourée de son propre jardin arboré. Cette maison indépendante, pleine de caractère, bénéficie également d'une grange attenante et d'un atelier, parfaits pour le stockage, les loisirs ou un aménagement futur.
À l'intérieur, la maison propose une cuisine spacieuse et moderne équipée d'un poêle à bois, et une cuisinière qui alimente également le système de chauffage central. Une arrière-cuisine pratique offre un espace de rangement supplémentaire. Le vaste salon, avec ses fenêtres triple exposition, amène la lumière naturelle. Trois chambres confortables, ainsi qu'une salle de bains familiale bien aménagée avec baignoire et douche, complétant l'agencement intérieur.
La terrasse à l'avant est idéale pour les repas en plein air et les moments de convivialité, offrant un cadre parfait pour des rassemblements familiaux. Sans vis-à-vis direct, la propriété garantit calme et intimité. Pour les amateurs d'équitation, le terrain attenant de plus de 9ha est parfait.
Il s'agit d'une occasion rare d'acquérir une retraite rurale pleine de charme, avec un accès facile à la nature et aux commodités locales.

Détails du bien :
- Chauffage central au bois
- Fosse septique non conforme
- Fenêtres à simple et double vitrage
- Cuisine : 28 m²
- Salon : 56 m²
- Chambre 1 - 13...