

Plain-pied indépendant de deux chambres, & annexe avec une chambre, dans un joli hameau, près de Saint Genis.



## INFORMATION

Ville:	Bois
Département:	Charente-Maritime
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	146 m <sup>2</sup>
Terrain:	2709 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Ce charmant plain-pied de 2 chambres est à la fois spacieux et pratique. Dans un hameau calme à quelques minutes en voiture de la ville de Saint Genis de Saintonge avec tous les commerces & à seulement 15 km de la ville médiévale de Pons & de la ville thermale populaire de Jonzac.

Une grande allée privée vous mène à cette propriété menant à un jardin bien établi & à un deuxième jardin plus petit. L'ensemble du terrain est clôturé, privé & sans vis-à-vis.

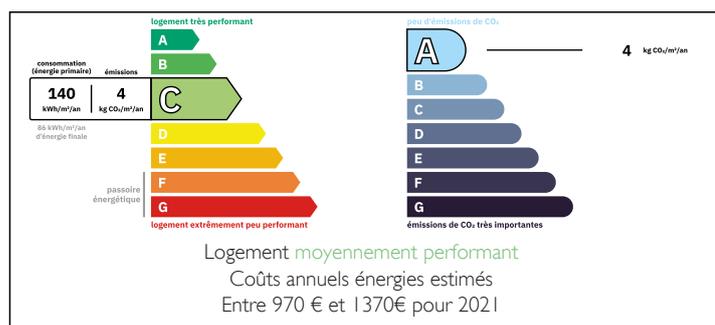
Composée d'une maison plain pied de 146m<sup>2</sup> avec 2 chambres, un grand salon avec poêle à bois, une cuisine & une salle d'eau modernisées. De plus, il est une studio attenante avec 1 chambre, salle de bains et kitchenette. Parfait pour accueillir famille et amis, avec le potentiel supplémentaire d'une utilisation en gîte.

Il y a...

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.

## DPE





## DESCRIPTION

PLUS DE PHOTOS ET PLAN DE LA PROPRIETE SUR DEMANDE

### FICHE TECHNIQUE

DPE C et A

Pompe à chaleur toute neuve

Chauffage au sol : cuisine et salon

Double vitrage et stores enrouleurs partout

Isolation de haute performance

Toitures bien entretenues

Panneaux photovoltaïques

Drainage via un système de fosse septique conforme moderne, installé neuf en 2024

Fibre disponible

Adoucisseur d'eau

Sols carrelés partout

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **955 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES

L'accès principal à la propriété se fait par une un portail électrique avec système de télécommande et une allée arborée et privée. Il ya aussi une porte d'accès arrière supplémentaire à la route secondaire.

La maison principale se compose au rez-de-chaussée :

Hall d'entrée: 2.0m<sup>2</sup> ,avec accès au grenier dans le couloir principal, avec un espace de rangement

Cuisine: 17.0m<sup>2</sup> moderne et entièrement équipée

Salle d'eau: 7.0m<sup>2</sup> moderne avec douche à l'italienne, WC, lavabo et sèche-serviettes

Salon: 36.0m<sup>2</sup> avec cheminée et poêle à bois moderne

Chambre 1: 16.0m<sup>2</sup> donnant sur la véranda avec climatisation réversible

Chambre 2: 9.0m<sup>2</sup> avec placards encastrés du sol au mur

Buanderie: 18.0m<sup>2</sup> spacieuse et à une porte d'accès à l'arrière du jardin et à une porte d'accès arrière à la route arrière

Studio/ Annexe: attenant composé d'une kitchenette 4.0m<sup>2</sup> équipée desservant une chambre 13.0m<sup>2</sup> avec double exposition et d'une salle de bain 3.5m<sup>2</sup> attenante avec baignoire, lavabo et WC.