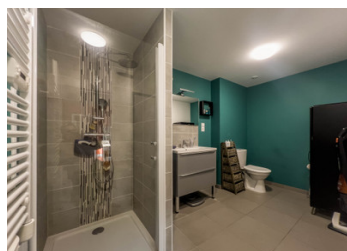
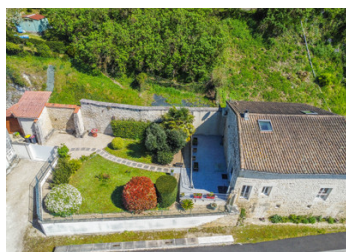


Maison entièrement rénovée avec gîte indépendant en bordure de Charente, 5 mn d'Angoulême et de sa gare LGV

EXCLUSIF



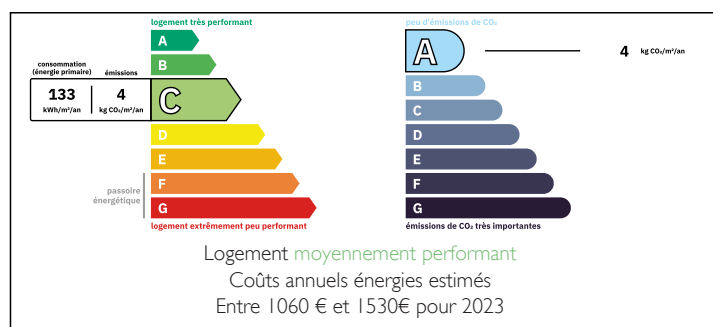
INFORMATION

Ville:	Gond-Pontouvre
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	3
Surface:	165 m ²
Terrain:	580 m ²

RÉSUMÉ

Ancienne grange de 115m² totalement rénovée, très lumineuse, belle vue sur la Charente, grand garage en sous-sol, et dépendance de 50m² rénovée également offrant un potentiel locatif intéressant avec une entrée secondaire.

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

Cet ensemble immobilier se compose de :

Ancienne grange entièrement rénovée en 2018, de 115m² habitables, comprend en rez de jardin un grand garage de 75m² avec porte automatique et un escalier menant au rez de chaussée de la maison où l'on trouve:

- Pièce de vie de 50m² très lumineuse en tripe exposition
- Cuisine A/E ouvrant sur une grande terrasse carrelée dominant le jardin paysager et la Charente en contrebas
- Chambre (13m²)
- Salle d'eau (8m²) avec douche, vasque, WC et sèche serviette

A l'étage :

- Chambre (11m²) plus placards de rangements
- Espace bureau ouvert
- Salle d'eau (7m²) avec douche, vasque, WC et sèche serviette

Cette maison à la décoration très contemporaine et à l'inspiration loft propose tout le confort moderne avec ses menuiseries double vitrage, volets roulants, poêle à granulés, climatisation, électricité et plomberie neuves

La belle terrasse extérieure très lumineuse et avec une belle vue sur la Charente fait face à un beau jardin paysagé où l'on trouve un portail d'accès avec espace parking et des dépendances dont une deuxième maison de 50m² utilisée en gîte générant de beaux revenus locatifs

Cette deuxième maison également rénovée se compose de :

- Pièce de vie de 30m² avec cuisine ouverte A/E en rez de chaussée et poêle à granulés
- Espace nuit de 20m² à l'étage, avec salle d'eau et WC

A noter également sur le terrain :

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2300 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES