LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A36205SHH16 Prix: 125 350 EUR

Honoraires: 9 % TTC inclus charge acquéreur (115 000 EUR hors honoraires)

Maison de village pleine de charme, habitable avec un beau potentiel d'agrandissement!

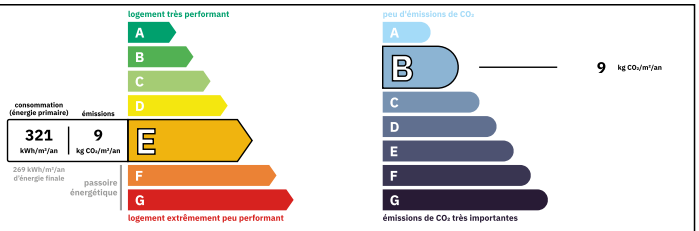
INFORMATION

Ville:	Salles-Lavalette
Département:	Charente
Ch:	1
SdB:	1
Surface:	147 m2
Terrain:	683 m2

RÉSUMÉ

Situé dans un village paisible offrant un restaurant, une boulangerie et un marché hebdomadaire le vendredi matin. Le village dispose également d'un service de garde périscolaire pour les enfants, ainsi qu'un ramassage scolaire pour les écoles primaires et les collèges. À seulement 10 km de Montmoreau, où se trouvent tous les commerces essentiels et une gare. Un cadre pratique et agréable, alliant tranquillité et accès facile aux commodités.

DPE



Logement consommateur d'énergie
Coûts annuels énergies estimés
Entre 1391 € et 1883€ pour 2023

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:	**1071 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Charmante propriété de village avec potentiel de rénovation

Située dans un village pittoresque, cette maison de caractère offre un bel équilibre entre espaces rénovés et potentiel à exploiter. Partiellement rénovée au cours des quatre dernières années, la partie habitable comprend une spacieuse cuisine équipée avec un poêle à bois Godin de qualité. Le rez-de-chaussée dispose également d'une salle à manger accueillante, d'un salon chaleureux et d'une grande salle de bain avec baignoire îlot et meuble double vasque. Une buanderie mène à des espaces encore à rénover, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement.

Avec un accès indépendant, la partie non rénovée bénéficie déjà d'un nouveau sol, d'une installation électrique modernisée et d'un raccordement à la plomberie. Cet espace pourrait facilement être aménagé en chambres supplémentaires avec salle de bain, que ce soit pour agrandir la maison ou créer un gîte. En dessous, une grande cave divisée en quatre sections offre un vaste espace de stockage ou d'atelier, avec un accès direct à la rue et une grande grange attenante. À l'extérieur, une cour fermée peut servir de parking privé pour 2 à 3 véhicules.

À l'étage, une chambre pleine de charme avec rangements intégrés dispose d'un WC avec lavabo et d'un accès original à une pièce attenante, idéale pour être transformée en chambre ou espace de rangement.

Enfin, le jardin clos, réparti sur deux niveaux, présente de beaux éléments d'époque, notamment un puits fonctionnel et de jolies grilles en fer forgé. Bien que des travaux soient nécessaires pour exploiter pleinement...