

Superbe maison familiale de 4 chambres avec un gîte attenant à des fins de location.

## EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Saint-Jean-d'Angély
Département:	Charente-Maritime
Ch:	4
SdB:	4
Surface:	320 m <sup>2</sup>
Terrain:	9303 m <sup>2</sup>

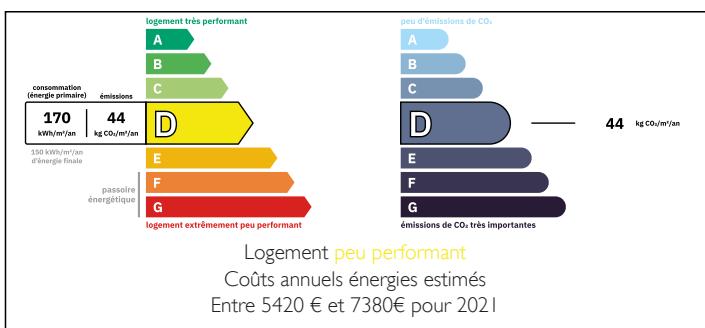
## RÉSUMÉ

Une opportunité rare à St Jean d'Angély - Grande maison familiale avec gîte générant des revenus dans une totale intimité

Cette propriété imposante et pleine de caractère est un véritable bijou situé dans un endroit exceptionnellement privé au bout d'une longue allée isolée. Offrant une spacieuse maison familiale de quatre chambres et un gîte indépendant d'une chambre, elle présente un mélange parfait d'élégance et de potentiel de revenus locatifs, le tout à quelques minutes du cœur de St Jean d'Angély.



## 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 données 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

Élégant domaine privé avec gîte, grange et espaces de vie ensoleillés

Nichée en toute intimité au bout d'un long chemin privé bordé d'arbres, cette impressionnante résidence offre un mélange parfait de grandeur, de charme et d'isolement. Bien en retrait de la route et cachée derrière d'élégants murs de pierre et des grilles en fer forgé, c'est une maison vraiment unique qui promet la paix, l'espace et la sophistication.

Baignée de soleil grâce à son orientation sud, la maison principale offre de vastes espaces de vie baignés de lumière naturelle tout au long de la journée.

Le hall d'entrée accueillant (25m<sup>2</sup>) mène à un salon raffiné (33m<sup>2</sup>) d'un côté et à une salle à manger formelle spacieuse (34m<sup>2</sup>) de l'autre, idéale pour recevoir. La cuisine entièrement équipée (13m<sup>2</sup>) est complétée par un espace de stockage pratique (5m<sup>2</sup>), et il y a également une salle de douche au rez-de-chaussée avec WC pour plus de commodité.

A l'avant de la propriété, une véranda lumineuse (13m<sup>2</sup>) offre un espace serein pour se détendre et profiter de la vue sur le jardin.

A l'étage, vous trouverez cinq chambres généreuses : 11m<sup>2</sup>, 11.5m<sup>2</sup>, 20m<sup>2</sup>, 36m<sup>2</sup>.

Deux des chambres bénéficient de luxueuses et modernes salles de bains attenantes (7m<sup>2</sup> et 12m<sup>2</sup>), toutes deux dotées de douches italiennes contemporaines et de finitions épurées.

Sur le côté de la maison se trouve un gîte indépendant d'une chambre aux finitions soignées, idéal pour les invités, les locations de vacances ou la vie multigénérationnelle. Il comprend un espace salon/salle à manger/cuisine ouvert...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 3390 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES