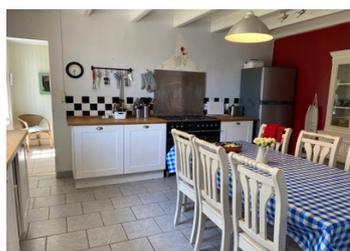


Charmante maison de caractère de 4 chambres avec piscine chauffée, à 20 minutes de Cognac

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Arthenac
Département:	Charente-Maritime
Ch:	4
SdB:	4
Surface:	165 m <sup>2</sup>
Terrain:	1090 m <sup>2</sup>

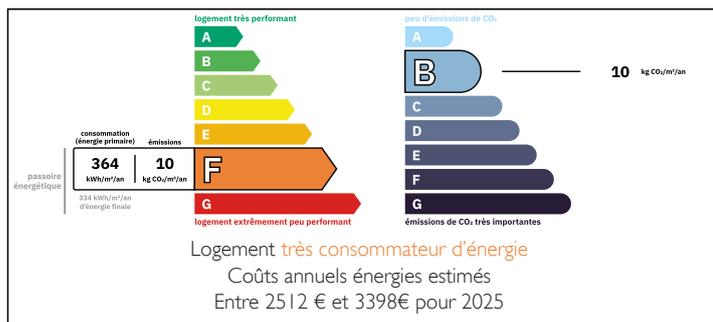
## RÉSUMÉ

Située à 20 minutes en voiture de la ville historique de Cognac, cette charmante ferme de 4 chambres, nichée au milieu des vignes de la campagne de Charente Maritime, est pleine de caractère et de charme.

Au rez-de-chaussée, il y a 3 salles de réception, une cuisine entièrement équipée, une buanderie et 2 chambres, ainsi qu'une salle de bains et 2 salles d'eau. Au premier étage, il y a deux autres chambres et une salle de bains. La maison conserve de beaux éléments de caractère, notamment des cheminées d'origine et des poutres apparentes.

A l'extérieur, le joli jardin est entièrement clôturé et comprend une piscine d'eau salée chauffée, une terrasse pour les repas en plein air et quelques petites dépendances utilisées pour les machines de jardinage et le stockage du bois.

## 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

Rez de chaussée

- Salon avec cheminée d'origine - 21m<sup>2</sup>
- Salon 2 avec cheminée d'origine - 26m<sup>2</sup>
- Salle à manger avec escalier au premier étage - 13m<sup>2</sup>
- Cuisine entièrement équipée, four à gaz - 20m<sup>2</sup>
- Buanderie - 4.5m<sup>2</sup>
- Salle de douche avec WC
- Chambre 1 - 19m<sup>2</sup>
- Chambre 2 - 14.5m<sup>2</sup>
- Salle de bain avec baignoire, lavabo, douche
- Salle d'eau avec douche, WC et lavabo
- WC séparés

A l'étage

- Chambre 3 - 6.7m<sup>2</sup>
- Chambre 4 - 15.5m<sup>2</sup>
- Salle de bain avec WC - 6m<sup>2</sup>
- Grenier aménagé - 19m<sup>2</sup>

A l'extérieur

- Piscine salée/ chauffée
- Petites dépendances pour stockage/ bois

\* Chauffage par poêles à bois et radiateurs électriques

\* Assainissement par fosse septique (nouvelle installation 2015)

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **1 672 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES

TOUTES LES MESURES SONT APPROXIMATIVES

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>