LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A37509LW86 Prix: 93 500 EUR

Honoraires: 10 % TTC inclus charge acquéreur (85 000 EUR hors honoraires)

**Charmante maison de 2 chambres avec cour privée et jardin, à proximité des commodités**

## INFORMATION

| | |
|---|---|
| Ville: | Le Vigeant |
| Département: | Vienne |
| Ch: | 2 |
| SdB: | 1 |
| Surface: | 90 m2 |
| Terrain: | 298 m2 |

## RÉSUMÉ

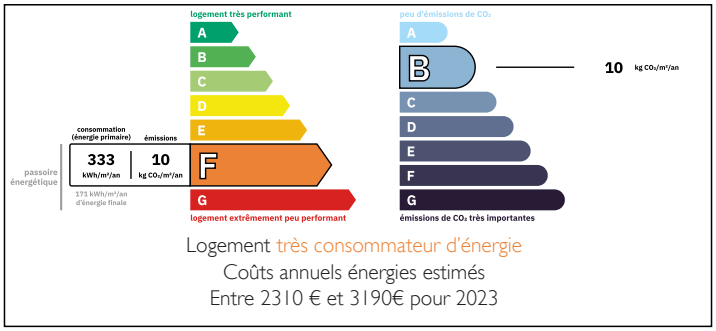
Cette jolie maison est située dans une rue réservée aux riverains, à quelques pas de la rivière Vienne. Elle dispose d'un salon confortable ouvert sur une cuisine/salle à manger spacieuse et lumineuse avec vue sur la magnifique cour privée.

À l'étage, vous trouverez deux chambres et une salle de bain. La chambre à l'avant de la maison est un vaste espace pouvant accueillir plusieurs lits si nécessaire.

La dépendance attenante, située à l'arrière de la cuisine, offre un espace de rangement idéal et mène à la cour et, par un escalier en pierre, au superbe jardin.

Trois restaurants/bars sont accessibles à pied, ainsi que les attractions touristiques au bord de la rivière. Cette propriété est idéale comme maison de vacances ou comme résidence principale.

## DPE




Logement très consommateur d'énergie
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2310 € et 3190€ 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

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A37509LW86 Prix: 93 500 EUR

Honoraires: 10 % TTC inclus charge acquéreur (85 000 EUR hors honoraires)

## TAXES LOCALES

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

## NOTES

## DESCRIPTION

La porte d'entrée vous accueille dans la pièce à vivre de cette charmante propriété, avec un espace pour suspendre vos manteaux, avant de rejoindre le confortable salon avec poêle à granulés moderne. Le salon mène à la magnifique cuisine/salle à manger offrant un espace généreux pour de grands repas en famille. Une porte mène à la dépendance/cellier attenant, qui abrite le lave-linge et le chauffe-eau électrique, et constitue un espace idéal pour le rangement ou pour aménager une buanderie. La porte extérieure s'ouvre sur la jolie cour, entièrement privée, idéale pour commencer la journée avec une tasse de café en plein air !

Un escalier en pierre mène au grand jardin plat avec de divers arbustes, de rosiers, d'un petit potager et d'une piscine hors sol.

Du salon, une porte mène à un débarras au rez-de-chaussée, utilisé comme bar. Ce hall dessert des toilettes séparées et l'escalier en bois menant au premier étage. À l'étage, une chambre spacieuse se trouve à l'arrière de la propriété, une salle de bain avec douche, lavabo et sèche-serviettes au centre de la propriété, et une immense chambre parentale (24,8 m²) à l'avant avec sol en bois.

Un escalier permet également d'accéder au grenier situé au-dessus avec toiture isolée. Idéal pour le rangement, il pourrait également être aménagé en espace de vie supplémentaire avec les autorisations nécessaires.

Située dans une rue résidentielle conviviale qui descend vers la Vienne, cette maison est à seulement quelques minutes à pied de trois restaurants de ce côté de...

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