LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A37935TSM16 Prix: 215 000 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (202 000 EUR hors honoraires)

**Située dans la paisible campagne, cette charmante maison en pierre de 3 chambres allie caractère et confort mo**

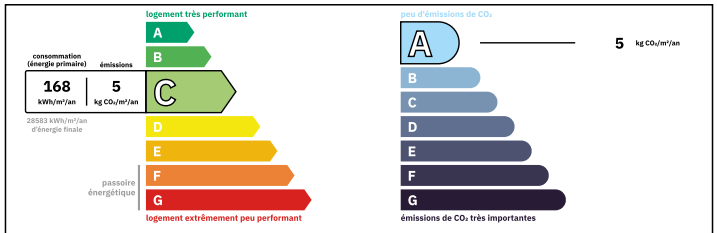
## INFORMATION

| | |
|---|---|
| Ville: | Saulgond |
| Département: | Charente |
| Ch: | 3 |
| SdB: | 3 |
| Surface: | 170 m2 |
| Terrain: | 4864 m2 |

## RÉSUMÉ

Maison en pierre paisible, véritable havre de paix offrant espace et confort pour vivre et s'épanouir. Idéalement située entre Confolens, Chabanais et Saint-Junien, à seulement 35 minutes de l'aéroport de Limoges.

## DPE




Logement moyennement performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2160 € et 2980€ pour 2024

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:** | **1015 EUR** |
| **Taxe habitation:** | **EUR** |

## NOTES

## DESCRIPTION

Une allée spacieuse vous accueille à cette charmante maison en pierre pleine de caractère, alliant charme rustique et confort moderne.

À l'extérieur, vous trouverez plusieurs dépendances pratiques, comprenant des abris pour outils, un espace de stockage pour le bois, ainsi qu'un appentis offrant un parking couvert. Le jardin en forme de L, magnifiquement entretenu, s'étend sur 4 864 m² et offre des arbres matures, des arbres fruitiers ainsi qu'une grande dalle en béton, idéale pour aménager une terrasse ou installer une piscine hors sol. De l'autre côté de la maison, une jolie pergola ornée de vignes constitue un coin ombragé agréable, complété par un puits traditionnel.

Rez-de-chaussée:
Cuisine avec coin salon chaleureux (30,45 m²), équipée d'un nouvel évier « butler », d'une cuisinière à gaz et d'un poêle à granulés, avec un escalier menant à l'étage.
Chambre spacieuse (17,7 m²) avec placards intégrés et accès direct au jardin.
Salle de bain (4,17 m²) avec douche, WC, lavabo et radiateur sèche-serviettes.
Garde-manger (2,5 m²).
Espace de vie impressionnant avec hauteur sous plafond double (36 m²), donnant sur une mezzanine (26,18 m²) offrant une belle luminosité et une sensation d'espace, avec portes-fenêtres des deux côtés.
Buanderie (7,9 m²).
Atelier (16,61 m²).

Premier étage:
Chambre 2 (9 m²) avec salle d'eau attenante (4,9 m²) comprenant douche, WC et lavabo.
Salle de bain familiale (4,5 m²) avec baignoire, lavabo et WC.
Chambre 3 (25,3 m²).

Équipements supplémentaires
Nouvelle chaudière à pompe à chaleur air/eau