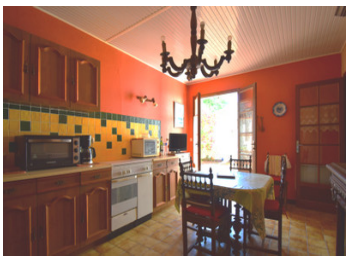
LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A38203CAD17 Prix: 399 000 EUR

Honoraires: 5 % TTC inclus charge acquéreur (380 000 EUR hors honoraires)

Charmante maison de caractère près des plages - 6 chambres, piscine, atelier, garage et environnement calme



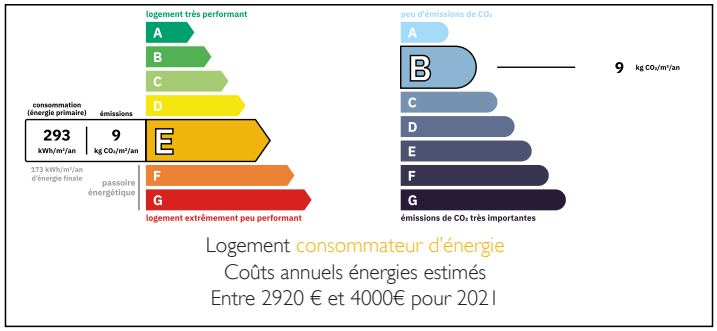
INFORMATION

Ville:	Balanzac
Département:	Charente-Maritime
Ch:	6
SdB:	2
Surface:	201 m2
Terrain:	1555 m2

RÉSUMÉ

Située dans le triangle recherché de Royan, Rochefort et Saintes., cette charmante maison de caractère offre environ 200 m² d'espace habitable et est idéale comme résidence principale, retraite de vacances ou projet de maison d'hôtes. Le rez-de-chaussée comprend une cuisine spacieuse, une salle à manger, un salon avec cheminée, une grande chambre avec cheminée, un bureau/pièce supplémentaire, une salle de bains, un WC séparé, un garage et un cellier. A l'étage : 3 chambres, un espace bureau, une salle d'eau avec WC, des rangements et une salle de jeux. Sur un terrain de 1600 m², la propriété dispose d'une piscine de 12x6 m, d'une terrasse couverte avec four à pain, d'un atelier en pierre, d'un espace BBQ extérieur, d'un local technique pour la piscine et d'un puits avec pompe immergée. Situation calme à la campagne, proche des plages...

DPE



Logement consommateur d'énergie
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2920 € et 4000€ pour 2021

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: A38203CAD17 Prix: 399 000 EUR

Honoraires: 5 % TTC inclus charge acquéreur (380 000 EUR hors honoraires)

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**1102 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Idéalement située entre Royan, Rochefort et Saintes cette propriété magnifiquement entretenue est pleine de charme et de caractère. Que vous recherchiez une résidence principale, une maison de vacances ou un futur projet de maison d'hôtes, cette maison remplit toutes les conditions et est prête à être emménagée immédiatement.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez une cuisine spacieuse et fonctionnelle, une salle à manger accueillante et un salon confortable doté d'une cheminée, idéal pour les soirées de détente. L'aménagement comprend également une grande chambre avec sa propre cheminée, une chambre supplémentaire parfaite comme bureau, atelier ou chambre d'amis, une salle de bains avec WC. Un WC séparé supplémentaire, un grand cellier et un garage attenant complètent ce niveau.

Le premier étage offre encore plus de flexibilité : trois chambres lumineuses, une autre pièce utilisée comme bureau/atelier, une salle de douche avec WC, un espace de rangement, et une chambre supplémentaire en mezzanine située au-dessus du garage, qui est maintenant utilisée comme salle de loisirs.

A l'extérieur, le terrain de 1600 m² est tout aussi séduisant : terrasse couverte avec four à pain traditionnel, piscine de 12x6 mètres, charmant atelier en pierre, espaces dédiés pour les repas en plein air, les barbecues, le stockage du bois et le rangement des équipements de la piscine. Un puits avec pompe immergée ajoute à la commodité et au charme rustique.

Avec environ 200 m² de surface habitable, la maison offre une grande flexibilité et de l'espace à personnaliser. Vendue meublée si vous le souhaitez, c'est...

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