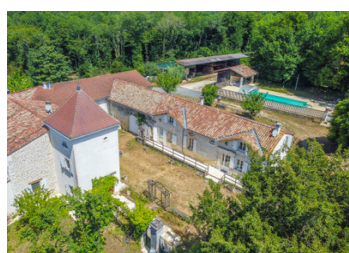
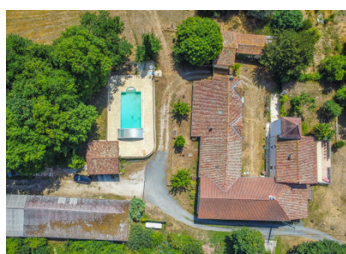


Grande propriété composée d'une maison principale de 250m<sup>2</sup> plus gîte et dépendances sur grand terrain boisé



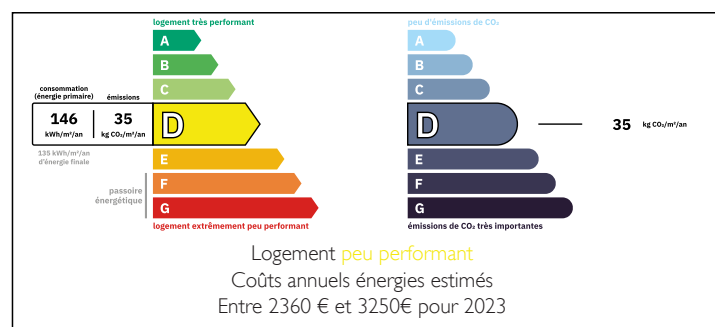
## INFORMATION

Ville:	Villebois-Lavalette
Département:	Charente
Ch:	7
SdB:	4
Surface:	380 m <sup>2</sup>
Terrain:	58360 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

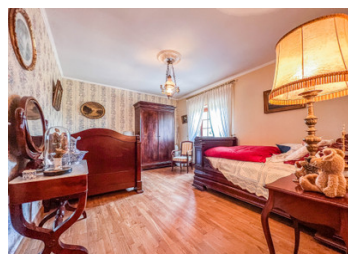
Située à 5mn de Villebois Lavalette et à 30 mn de la gare LGV d'Angoulême, cette propriété nichée dans un écrin de verdure comprend une maison d'habitation confortable, un grand gîte et de nombreuses dépendances dont granges offrant un énorme potentiel de stockage idéal pour une activité professionnelle

## 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

La maison se compose au rez de chaussée :

- Grande entrée avec accès cave et couloir de distribution
- Cuisine dinatoire (23m<sup>2</sup>) ouvrant sur espace loggia très lumineux et sa grande terrasse de 56m<sup>2</sup> avec barbecue, orientée plein sud
- Salon (37m<sup>2</sup>) avec insert
- Bureau (14m<sup>2</sup>) ouvrant sur la terrasse
- Grand cellier avec espace douche
- WC

A l'étage :

- Chambre (16m<sup>2</sup>) communiquant avec un deuxième espace chambre (15m<sup>2</sup>) pouvant faire office également de grand dressing
- 2 autres chambres de 17 et 22m<sup>2</sup>
- Grande salle de bains (15m<sup>2</sup>) avec douche et baignoire
- WC

Le gîte d'une surface d'environ 130m<sup>2</sup> se compose au rez de chaussée :

- Entrée donnant sur une grande terrasse couverte avec espace bar
- WC
- Espace chaufferie avec local technique piscine
- Espace salon (28m<sup>2</sup>) avec insert
- Cuisine dinatoire (23m<sup>2</sup>)
- Chambre (11m<sup>2</sup>) plus salle d'eau

L'étage comprend :

- Chambres: 9,5, 10 et 17m<sup>2</sup>
- Salle d'eau
- WC

L'espace piscine entièrement clos comprend la piscine de 12 x 5,5 avec liner neuf, et un espace pool house couvert

Les dépendances se composent d'une grande grange de 150m<sup>2</sup> au sol avec un étage, un espace chai de 21m<sup>2</sup>, divers bâtiments type toits à cochon (80m<sup>2</sup> et 47m<sup>2</sup>) ainsi qu'un grand hangar ouvert de 200m<sup>2</sup>

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES