

Charmante charentaise avec grenier de 153m à aménager- Dépendances 300m - Jardin Verger - 10mn Montendre



## INFORMATION

Ville:	Le Pin
Département:	Charente-Maritime
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	79 m2
Terrain:	3830 m2

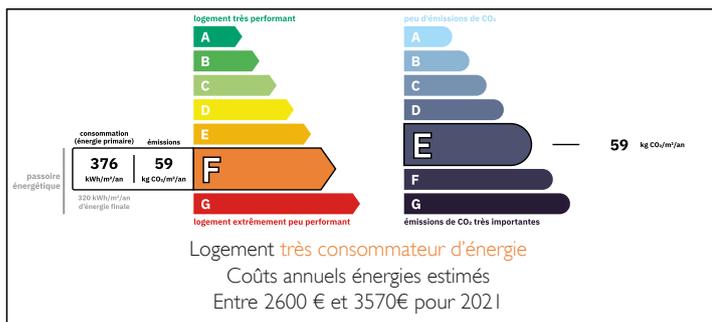
## RÉSUMÉ

Niché en Charente Maritime dans un petit hameau, cette propriété vous charmera par sa façade en pierre, ses belles poutres apparentes, ses cheminées de l'époque mais également par son environnement privé et les nombreuses opportunités d'aménagement qu'elle vous offre.

L'espace habitable est à ce jour de 79m<sup>2</sup> sur un plain pied avec 2 chambres, une salle de bain, une cuisine, un salon/salle à manger et un wc. Le grenier s'étend sur 153m<sup>2</sup> avec une hauteur de plafond de 5m30 offrant une superbe opportunité d'agrandir l'espace de vie selon vos projets. Cet étage procure également de très belles vues sur la campagne environnante.

Viens s'ajouter de nombreuses dépendances toutes attenantes à la maison principale : garage, chai, étable, grange et chaufferie sur plus de 300m<sup>2</sup>.

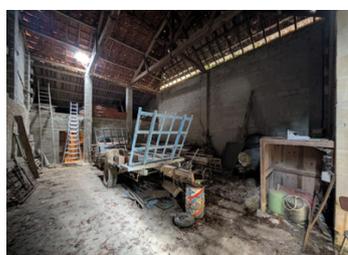
## DPE



Le tout sur un terrain de 3,830m<sup>2</sup> sans vis-à-vis.

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

PLUS DE PHOTOS ET PLAN DE LA MAISON SUR DEMANDE

### FICHE TECHNIQUE

DPE F

Chauffage central au gaz

Ballon électrique pour eau chaude

VMC

Double vitrage mais ancien

Fosse septique non conforme

Toiture refaite en 1999 et remaniée en 2024 -

Gouttières en zinc remplacées en 2022

Fibre disponible

### MAISON

L'entrée se fait par la cuisine - 17m<sup>2</sup> avec cheminée ouverte non fonctionnelle mais qui peut être réouverte

Salon/Salle à manger - 29m<sup>2</sup> avec insert à bois

Chambre 1 - 11m<sup>2</sup>

Chambre 2 - 10m<sup>2</sup>

Salle de bain - 5m<sup>2</sup> avec baignoire, douche et lavabo

WC - 1.5m<sup>2</sup>

### DEPENDANCES

Garage avec accès par la cuisine ou l'extérieur - 66m<sup>2</sup> - sol bétonné

Grenier - l'accès se fait par un escalier dans le garage - 153m<sup>2</sup> - Hauteur de plafond 5m30 avec poutres apparentes, sol en bois et 6 ouvertures déjà existantes

Ancien chai - 57m<sup>2</sup> - sol bétonné

Etable/Chai - 87m<sup>2</sup> - sol bétonné

Grange - 87m<sup>2</sup> avec une hauteur de 8.10m - terre battue - Accès sur le garage qui peut être réouvert.

Chaufferie /Etabli - 26m<sup>2</sup>

-----

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

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **788 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES