

Charmante maison en pierre avec dépendances, jardin arboré et potentiel de développement.



## INFORMATION

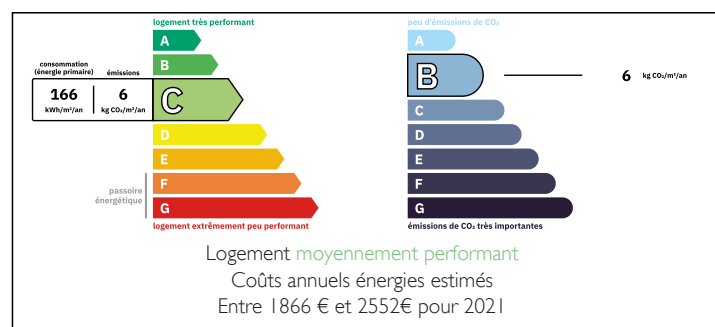
Ville:	Gout-Rossignol
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	154 m <sup>2</sup>
Terrain:	3004 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

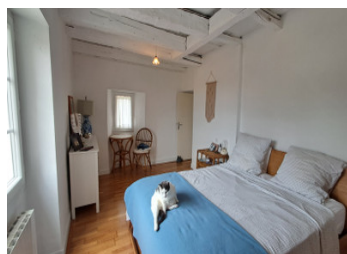
Maison de 154 m<sup>2</sup> pleine de charme avec dépendance en pierre, anciennement forge du château local. Grand salon lumineux de 34 m<sup>2</sup>, cuisine ouverte, trois chambres, deux salles d'eau, dressing et bureau. Terrasse, beau jardin arboré, garage de 27 m<sup>2</sup> et possibilité de gîte ou piscine (sous conditions). À proximité de Verteillac, sur l'axe vers Angoulême.

## 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

Nichée dans un environnement verdoyant, cette maison en pierre pleine de charme offre confort, authenticité et un fort potentiel d'évolution. Angoulême et sa gare TGV sont facilement accessibles, permettant de rejoindre Paris en moins de 2h30.

Au rez-de-chaussée, vous serez accueilli par une spacieuse salle à manger de 27 m<sup>2</sup> avec cheminée, qui mène à une cuisine ouverte de 11 m<sup>2</sup> avec accès direct au jardin. Le salon de 34 m<sup>2</sup> est baigné de lumière grâce à ses portes-fenêtres et dispose également d'une cheminée. Un WC complète ce niveau.

À l'étage, un palier/bureau de 15 m<sup>2</sup> dessert un dressing de 5 m<sup>2</sup>, une chambre parentale de 16 m<sup>2</sup> avec sa salle de bains privative (6,25 m<sup>2</sup>), deux autres chambres de 14 m<sup>2</sup> et 12 m<sup>2</sup>, une salle d'eau, un WC séparé, une buanderie et un couloir.

Le jardin joliment arboré offre intimité, ombrage et possibilité d'installer une piscine. Le garage indépendant de 27 m<sup>2</sup> est un véritable atout, tout comme la superbe dépendance en pierre composée de deux pièces avec cheminée – anciennement la forge du château. Ce bâtiment peut être transformé en gîte, atelier ou logement d'appoint (sous réserve des autorisations nécessaires).

Un bien rare, à la fois chaleureux et stratégique, qui n'attend plus que vos projets. À visiter rapidement !

Fiche technique

Surface habitable : 154 m<sup>2</sup>

Surface terrain : Environ 3000 m<sup>2</sup>

Chambres : 3

Salles d'eau : 1

Salle de bains : 1

Toilettes : 3

Chauffage : Cheminées ouvertes + radiateurs céramique

Assainissement : fosse septique

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 550 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES