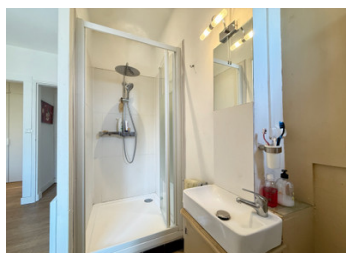
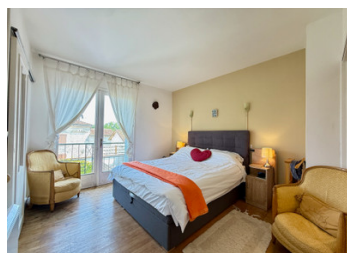


Charmante maison de village avec 4 chambres, jardin, bureau et intérieurs élégants



INFORMATION

Ville:	Gurat
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	200 m2
Terrain:	239 m2

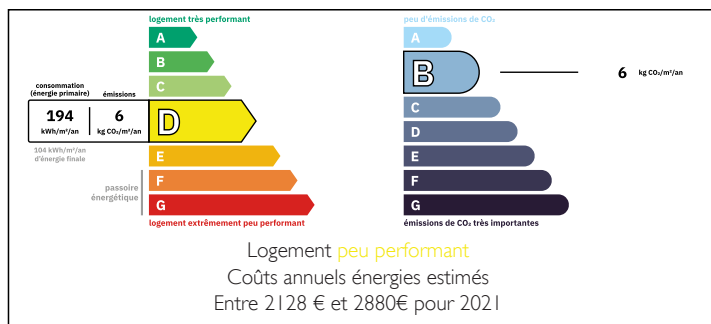


RÉSUMÉ

Maison familiale spacieuse avec jardin, escalier ancien, poêle à pellets, au cœur du village !!

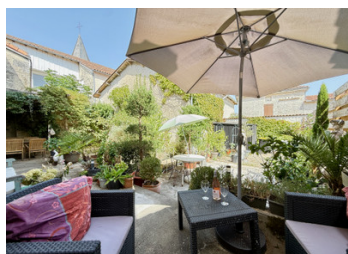
Cette maison lumineuse et joliment rénovée est située dans le pittoresque village charentais de Gurat, célèbre pour son église monolithe et son cadre paisible. À seulement 10 minutes de Villebois-Lavalette et 25 minutes d'Angoulême, elle offre quatre chambres, deux salles de bains, un bureau indépendant et un jardin ensoleillé. Un parfait mélange de charme ancien et de confort moderne — idéal en résidence principale ou secondaire.

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

Rez-de-chaussée :

- Hall d'entrée (7,5 m²) – espace accueillant avec superbe escalier en bois d'origine.
- Salon / Salle à manger (51,2 m²) – Une grande pièce ouverte, lumineuse et conviviale, idéale pour la vie de famille ou recevoir, avec un poêle à pellets pour les soirées d'hiver et une belle vue sur le jardin depuis le coin salon.
- Cuisine (21,2 m²) – bien équipée avec de nombreux plans de travail.
- Cellier / Réserve (4,3 m²) – pratique et attenant à la cuisine.
- WC (2,4 m²) – toilettes invités au rez-de-chaussée.
- Espace sous escalier (1 m²) – idéal pour manteaux ou rangement.

Premier étage :

- Palier / Couloir (10,4 m²) – avec placard pour machine à laver.
- Chambre 1 (20,04 m²) – salle d'eau privative, WC et coin dressing (2,8 m²).
- Chambre 2 (11,26 m²) – chambre double côté façade.
- Chambre 3 (15 m²) – spacieuse avec rangements intégrés.
- Chambre 4 (14,7 m²) – chambre double avec rangements.
- Salle de bains familiale (11 m²) – baignoire, douche, WC et lavabo.
- Bureau / Chambre enfant (6,3 m²) – idéal pour télétravail ou chambre bébé.

Caractéristiques supplémentaires :

- Chauffage électrique + poêle à pellets
- Double vitrage à l'avant (RDC)
- Magnifique escalier ancien
- Grenier isolé avec chauffe-eau
- Micro-station d'épuration moderne
- Internet fibre disponible
- Jardin arrière ensoleillé et intime
- Village calme avec bar et église monolithe
- À 10 min de Villebois, 25 min d'Angoulême

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES