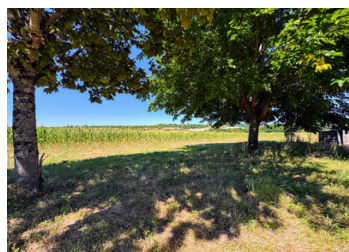


Maison en pierre avec 3/4 chambres, dépendances. Accès facile à la N10, Angoulême et Bordeaux.



## INFORMATION

Ville:	Val des Vignes
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	136 m <sup>2</sup>
Terrain:	3342 m <sup>2</sup>

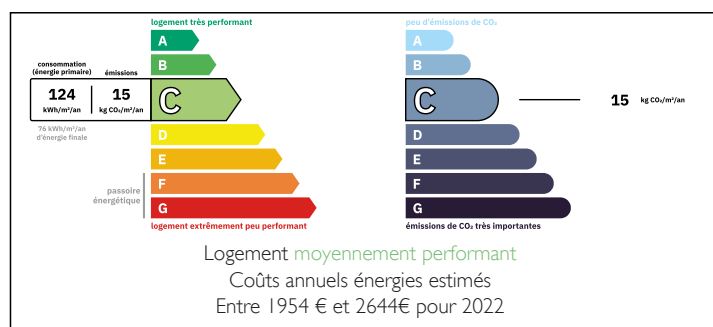


## RÉSUMÉ

Une charmante maison en pierre naturelle située dans une campagne magnifique, à seulement cinq minutes de la N10. Alliant caractère rustique et confort moderne, elle offre des espaces de vie, quatre chambres, des dépendances polyvalentes et une vue imprenable — l'équilibre parfait entre la tranquillité rurale et un accès facile à Angoulême et Bordeaux.

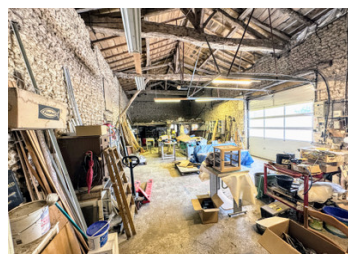


## DPE



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 une campagne paisible et ouverte, cette ferme en pierre naturelle offre la combinaison idéale entre charme traditionnel et confort moderne. À seulement cinq minutes de la N10, elle bénéficie d'excellentes liaisons vers Angoulême et Bordeaux tout en vous permettant de profiter de la sérénité de la France rurale.

### Rez-de-chaussée

Entrez dans une cuisine/salle à manger lumineuse avec une cuisine équipée et un plan de travail en granit poli - l'espace idéal pour recevoir ou pour la vie de famille. Le salon confortable dispose d'une cheminée en pierre impressionnante, avec un escalier menant au premier étage.

Deux chambres confortables au rez-de-chaussée sont toutes deux dotées de parquet et d'armoires encastrées. Une salle d'eau avec lavabo, bidet et douche se trouve dans le couloir, à côté de toilettes séparées avec fenêtre et lavabo.

La grande cuisine d'été/chaufferie sert également de deuxième salle à manger et abrite l'adoucisseur d'eau, l'alimentation en gaz pour les cuisinières, un système de pompe à air et une chaudière à mazout de secours. Les rangements intégrés et l'accès direct à la terrasse, qui offre une vue imprenable sur la campagne, en font un espace pratique et accueillant de la maison. La terrasse privée donne sur la campagne.

Depuis la cuisine principale, un couloir avec des rangements intégrés mène à un bureau ou à une quatrième chambre. Au-delà se trouve l'impressionnante grange/atelier, équipée d'une grande porte électrique, de nombreuses prises de courant, d'un éclairage au plafond et d'un sol en béton. Il y a également une...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1524 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES