

Charmante et idéale petite maison en pierre. Jardin et garage. 2 chambres. Proche d'un village avec commodités

EXCLUSIF



## INFORMATION

|              |                |
|--------------|----------------|
| Ville:       | Val-de-Bonnieu |
| Département: | Charente       |
| Ch:          | 2              |
| SdB:         | 1              |
| Surface:     | 75 m2          |
| Terrain:     | 922 m2         |

## RÉSUMÉ

Une maison au charme fou ! Lovée près du village de Saint-Angeau, cette petite maison ancienne de 2 chambres possède une cour et un beau jardin arboré, un garage et encore de belles possibilités d'aménagements et d'agrandissement.

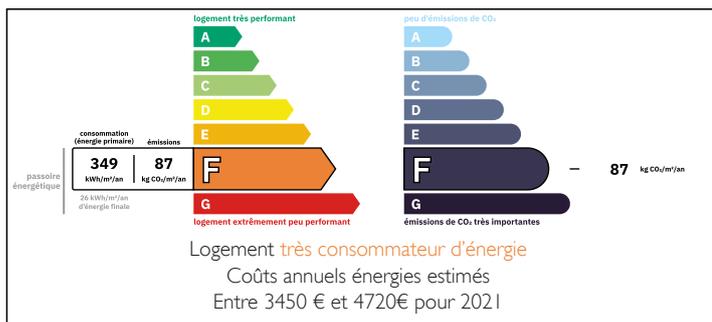
Toute proche de la rivière de la Bonniere (pour les amateurs de pêche !), elle pourra après quelques travaux de rénovation être votre pied à terre à la campagne et en Charente, ou une maison idéale pour un premier achat ou une retraite tranquille.

L'environnement est particulièrement agréable et calme et la maison bénéficie d'une très bonne exposition.

Avec un chauffage central au gaz, des huisseries en double vitrage, une cheminée avec insert, de jolis parquets anciens, un raccordement au tout à l'égout, cette maison peut déjà vous accueillir confortablement !

A seulement 30 km d'Angoulême et de sa gare TGV....

## 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-CHAUSSEE

- ancienne entrée/Buanderie : 13 m<sup>2</sup>
- Cuisine : 9,5 m<sup>2</sup>
- Salle à manger / Salon : 27 m<sup>2</sup>
- Salle d'eau avec WC ; 4 m<sup>2</sup>

### AU PREMIER ETAGE

- Deux chambres : 10 et 12 m<sup>2</sup> (communicantes actuellement mais qui pourraient être rendues indépendantes)

GRENIER ATTENANT aménageable : 25 m<sup>2</sup> environ (accessible depuis l'extérieur actuellement)

GARAGE (25 m<sup>2</sup>) et petite dépendance  
GRANDE COUR et JARDIN arboré

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 203 EUR

Taxe habitation: EUR

-----

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

## NOTES