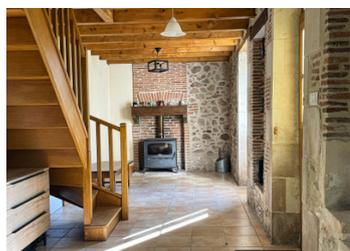


Charmante maison en pierre rénovée avec grange indépendante de 140 m et 2,3 hectares de terrain.



## INFORMATION

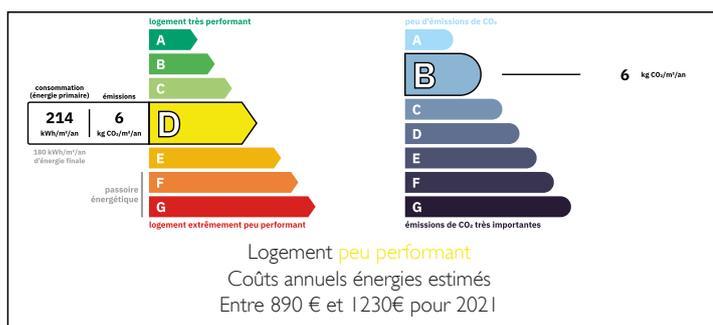
Ville:	Abzac
Département:	Charente
Ch:	2
SdB:	2
Surface:	105 m <sup>2</sup>
Terrain:	23175 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Cette maison individuelle a été rénovée avec goût afin de créer un espace de vie familial confortable et agréable. Le rez-de-chaussée se compose d'un espace de vie ouvert (salon, cuisine et salle à manger) d'un bureau qui peut servir de chambre ou permettre d'agrandir le salon, ainsi qu'une salle d'eau avec WC. À l'étage se trouvent un grand palier, deux chambres, un dressing et une salle de bains avec WC. Nichée dans un cadre rural pittoresque. Entourée de 2 hectares de terrain, ce bien offre un mélange parfait entre charme rustique et confort moderne, ce qui en fait un lieu idéal pour les amoureux de la nature ou toute personne à la recherche d'un mode de vie serein, loin de l'agitation de la vie urbaine.

## 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 disposition est la suivante :

REZ-DE-CHAUSSÉE

Espace de vie ouvert (salon, cuisine et salle à manger) (42 m<sup>2</sup>)

Salle d'eau (3.5 m<sup>2</sup>)

Bureau/chambre (7 m<sup>2</sup>)

PREMIER ÉTAGE

2 chambres (17 m<sup>2</sup> et 9 m<sup>2</sup>)

Bureau (6 m<sup>2</sup>)

Salle de bains (8 m<sup>2</sup>)

Mezzanine/palier 13 m<sup>2</sup>

Le chauffage est assuré par un poêle à bois et les raccordements pour l'installation de systèmes split avec pompe à chaleur sont déjà en place pour plus de confort.

Huisseries en double vitrage et fosse septique aux normes. Le toit a été remplacé en 2024

La grange indépendante de 140 m<sup>2</sup> et le terrain de plus de 2 hectares en font un endroit idéal pour les chevaux ou d'autres animaux.

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

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES