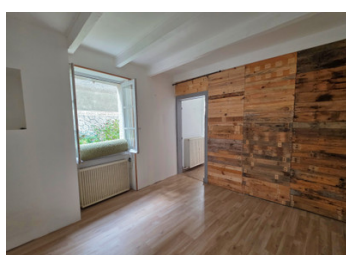


Maison de village, 7 pièces, avec potentiel commercial et jardin



INFORMATION

Ville:	Manot
Département:	Charente
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	215 m ²
Terrain:	638 m ²



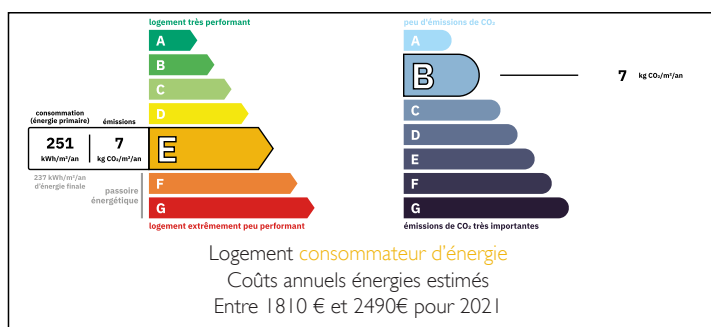
RÉSUMÉ

Une opportunité rare d'acquérir une propriété pleine de caractère au cœur du village, offrant de multiples possibilités de vie et de revenus. L'ensemble se compose d'une maison principale, d'un gîte indépendant et d'un espace flexible avec vitrine/studio – idéal pour un commerce, une galerie ou un atelier.

La propriété bénéficie également d'une cour et d'un jardin privés, offrant un havre de paix extérieur. Anciennement exploitée comme café avec logement, elle présente un excellent potentiel pour un mode de vie habiter/travailler, une habitation multigénérationnelle, ou une combinaison de revenus locatifs et usage personnel.

Située dans un village charmant, la propriété se trouve à quelques pas d'une épicerie de proximité et d'une rivière accessible à pied. La ville animée de Confolens est à moins de 10 minutes, offrant

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

La propriété s'ouvre sur un hall d'entrée accueillant, avec WC. De là, des portes donnent accès à un salon spacieux (29,18 m²) – une pièce lumineuse avec double exposition et une porte donnant sur l'avant – ainsi qu'à une cuisine bien proportionnée (19,23 m²) équipée d'une cuisinière à bois, alliant praticité et charme. La cuisine donne également accès à l'escalier menant au premier étage.

PREMIER ÉTAGE

Trois chambres (13 m², 15,86 m², 13,24 m²).
Salle de bain (5,04 m²) avec baignoire et lavabo.
WC séparé (1,2 m²).
Des marches mènent à la seconde partie de la maison/gîte, qui peut être conservée indépendante ou intégrée harmonieusement à la maison principale.

GÎTE (PREMIER ÉTAGE)

Grande pièce/chambre (27,73 m²) avec beau parquet, comprenant dressing (5,67 m²) pouvant être transformée en salle d'eau privative.
Chambre (10,5 m²).
Salle de bain (8,6 m²) avec douche, WC et lavabo.
Escalier menant au rez-de-chaussée.

REZ-DE-CHAUSSÉE DU GÎTE

Cuisine (9 m²) avec meubles intégrés et porte d'entrée.
Salon (9,67 m²).

BOUTIQUE/STUDIO

Situé entre la maison principale et le gîte au rez-de-chaussée, ce studio/boutique vitré (32,82 m²) avec sol carrelé bénéficie d'une excellente luminosité naturelle, idéal pour une galerie, une boutique ou un espace créatif.

Entre la maison principale, le gîte et le garage/atelier se trouve une cour, offrant un espace extérieur privé pour se détendre ou dîner. Au-delà de la cour se trouve le jardin (environ 300 m²), avec quelques petites dépendances, une serre, des arbres fruitiers

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1000 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES