

maison avec 2 chambres, un studio | chambre, piscine, jardin, fosse septique conforme et pompe à chaleur.



## INFORMATION

Ville:	Montignac-le-Coq
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	139.5 m <sup>2</sup>
Terrain:	2267 m <sup>2</sup>

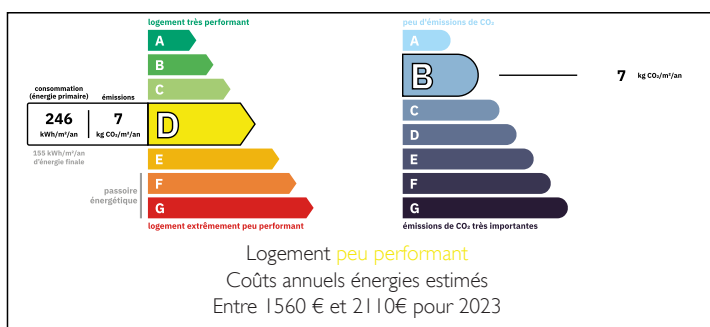
## RÉSUMÉ

La propriété en détail :

Maison principale - Rez-de-chaussée -  
 Hall d'entrée avec grand placard - 3,75 m<sup>2</sup>  
 WC - 2,25 m<sup>2</sup> (avec chauffe-eau thermodynamique dans un placard)  
 Cuisine - 11,75 m<sup>2</sup>  
 Séjour avec poêle à bois - 37,95 m<sup>2</sup>  
 Petit salon/veranda - 17,55 m<sup>2</sup>  
 Étage -  
 Couloir - 2,80 m<sup>2</sup>  
 Chambre - 10,65 m<sup>2</sup>  
 Chambre - 8 m<sup>2</sup>  
 Chambre - 6,90 m<sup>2</sup>  
 Salle d'eau - 3,20 m<sup>2</sup>.

Studio indépendant -  
 Cuisine avec poêle à bois - 7,70 m<sup>2</sup>  
 Séjour - 13,40 m<sup>2</sup>  
 Chambre - 9,25 m<sup>2</sup>

## 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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257 Sur le côté de la maison principale se trouve une terrasse avec un store. Un bar est également disponible à côté de la piscine et le jardin est très bien entretenu. Un parking à l'arrière de...



## DESCRIPTION

Nichée dans un environnement paisible entre Montignac-le-Coq et Saint-Séverin, cette propriété parfaitement entretenue offre un cadre de vie exceptionnel, alliant charme, confort et potentiel de revenus.

La maison principale séduit par son atmosphère chaleureuse et accueillante. Elle se compose d'une cuisine spacieuse, idéale pour la vie familiale, d'un salon cosy agrémenté d'un poêle à bois, ainsi que d'un second salon offrant une belle flexibilité d'aménagement. Des toilettes au rez-de-chaussée viennent compléter cet espace.

À l'étage, vous découvrirez deux chambres confortables, une salle d'eau moderne et une pièce supplémentaire polyvalente pouvant faire office de chambre d'amis, de dressing ou de bureau.

L'un des atouts majeurs de cette propriété est son studio indépendant d'une chambre, entièrement équipé avec cuisine, espace de vie et salle d'eau. Parfait pour accueillir famille et amis en toute intimité ou pour générer des revenus locatifs.

La propriété dispose également de nombreux espaces pratiques : buanderie, atelier avec rangement, abri de jardin et appentis, idéals pour le stockage du matériel, du bois ou des outils.

À l'extérieur, le cadre est particulièrement séduisant. Le jardin soigneusement aménagé comprend une terrasse ensoleillée, une piscine enterrée et un charmant espace bar au bord de l'eau — l'endroit rêvé pour recevoir, se détendre et profiter pleinement des beaux jours.

Une opportunité rare d'acquérir une propriété de caractère, polyvalente, située dans un secteur recherché — idéale en résidence principale, secondaire ou pour un projet d'investissement.

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 836 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES