

Charmante maison en pierre de 4 chambres, 3 garages - à 5mn de Montendre et 1h de Bordeaux



## INFORMATION

Ville:	Chamouillac
Département:	Charente-Maritime
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	188 m <sup>2</sup>
Terrain:	1155 m <sup>2</sup>

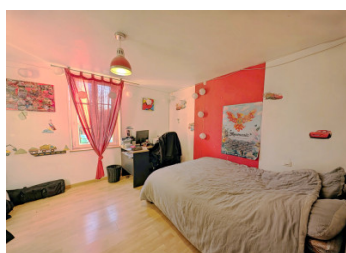
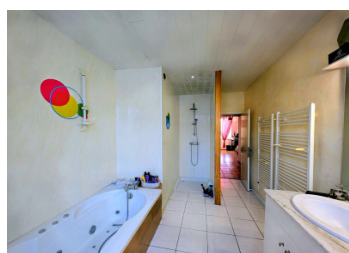


## RÉSUMÉ

Située à seulement 5mn de Montendre, cette charmante propriété datant de 1900 a été entièrement rénovée avec goût, alliant le cachet de l'ancien au confort moderne.



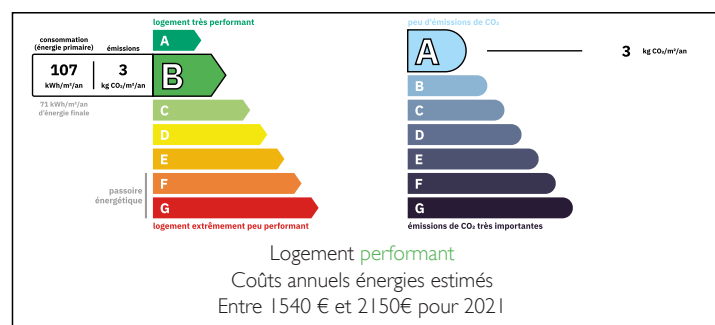
Vous bénéficiez de prestations de qualité garantissant un excellent confort au quotidien : chauffage au sol par pompe à chaleur, double vitrage, isolation performante, panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude, ainsi qu'un système d'assainissement conforme.



Idéalement située, la propriété se trouve à environ 1 heure de Bordeaux, Saintes, Angoulême et Cognac, offrant un parfait équilibre entre calme de la campagne et accessibilité.

Orientée sud-est, la maison bénéficie d'une belle luminosité et permet de profiter pleinement de la terrasse située à l'avant de la propriété. Dès l'entrée,

## 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

un espace salle à manger et un salon chaleureux. Un poêle à bois complète agréablement le système de chauffage.

Un couloir dessert l'espace nuit composé de deux chambres, d'un bureau (ou chambre d'appoint), d'un WC et d'une salle de bains.

Depuis la pièce de vie, vous accédez à une buanderie/chaufferie, équipée d'un WC, ainsi qu'à une pièce supplémentaire à finir de rénover, laissant libre cours à vos projets (chambre, bureau, atelier...).

Attenant à la maison, un garage avec espace cave offre un rangement pratique. À l'arrière de celui-ci, un appentis permet le stockage du bois.

Indépendamment de la maison, vous trouverez trois garages entièrement rénovés en 2022, disposant de portes électriques, d'un sol béton, d'une bonne isolation, de menuiseries en double vitrage, ainsi que d'une salle d'eau avec douche, lavabo, WC et emplacement pour machine à laver. Un deuxième appentis à l'arrière permet le stockage de matériaux.

Le tout est implanté sur un terrain entièrement clos, offrant sécurité et intimité.

À propos de la Charente-Maritime  
Réputée pour son climat ensoleillé, ses douces campagnes et sa proximité avec la côte atlantique, la Charente-Maritime est l'une des régions les plus prisées de France pour sa qualité de vie. Elle offre un riche patrimoine culturel, des marchés hebdomadaires animés, des églises romanes et de charmantes villes côtières comme La Rochelle et Royan. Que vous soyez attiré par les vignobles, la mer ou la tranquillité de la campagne, cette région incarne l'art de vivre à la française.

Ci-dessous des informations plus détaillées de la propriété.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 548 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES