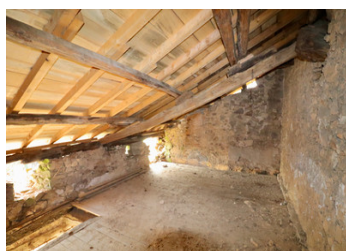


Superbe projet ! Une charmante maison ancienne en pierre à rénover ; jardin attenant ; hameau paisible.



## INFORMATION

Ville:	Roussines
Département:	Charente
Ch:	2
SdB:	0
Surface:	120 m <sup>2</sup>
Terrain:	312 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Charmante maison mitoyenne ancienne en pierre, nécessitant une rénovation complète, située au cœur d'un hameau paisible de la commune de Roussines, en Charente orientale.

Actuellement inhabitable, la maison offre des pièces spacieuses et un petit jardin attenant de 200 m<sup>2</sup> facile d'entretien.

Le bâtiment se compose de deux logements. Le logement principal propose un vaste espace de vie ouvert au rez-de-chaussée, agrémenté d'un ancien four à pain, d'une cheminée en granit et d'un évier en pierre. Il comprend également une petite pièce attenante et une chambre à l'étage avec combles aménageables.

Le logement secondaire dispose d'un espace ouvert jusqu'au toit et d'une grande cheminée en pierre. Il pourrait être rénové pour y aménager un étage.

## DPE

DPE non requis.

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.



## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Charmante maison mitoyenne ancienne en pierre, nécessitant une rénovation complète, située au cœur d'un hameau paisible de la commune de Roussines, en Charente orientale.

Actuellement inhabitable, la maison offre des pièces spacieuses et un petit jardin attenant de 200 m<sup>2</sup> facile d'entretien.

Le bâtiment se compose de deux logements. Le logement principal propose un vaste espace ouvert au rez-de-chaussée avec un ancien four à pain, une cheminée en granit et un évier en pierre. Il comprend également une petite pièce attenante et une chambre à l'étage avec combles aménageables.

Le logement secondaire dispose d'un espace ouvert s'étendant jusqu'au toit et d'une grande cheminée en pierre. Il pourrait être rénové pour y aménager un étage et éventuellement servir de chambre d'hôtes.

La toiture date de 20 ans et un système d'assainissement individuel devra être installé. La taxe foncière s'élève actuellement à environ 300 €.

Avec son cachet indéniable qui pourrait être préservé lors d'une rénovation, cette propriété pourrait devenir une maison de vacances très confortable une fois les travaux terminés.

Le village de Roussines abrite un bar-restaurant, un bureau de poste, un café associatif et des artisans locaux. Vous trouverez tous les commerces et services nécessaires dans les villes proches de Montemboeuf et Montbron. Angoulême, à environ 50 km, est desservie par le TGV, avec des liaisons vers Paris et Bordeaux.

Parmi les attractions touristiques locales, citons un golf international, les lacs de loisirs de Haute-Charente et la magnifique campagne du Périgord-Limousin.