

Charmante maison de 3 chambres avec cour et dependances

EXCLUSIF

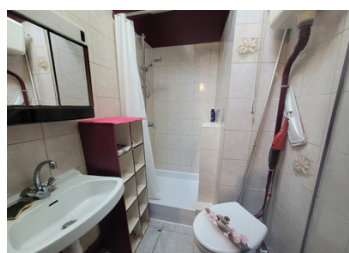


## INFORMATION

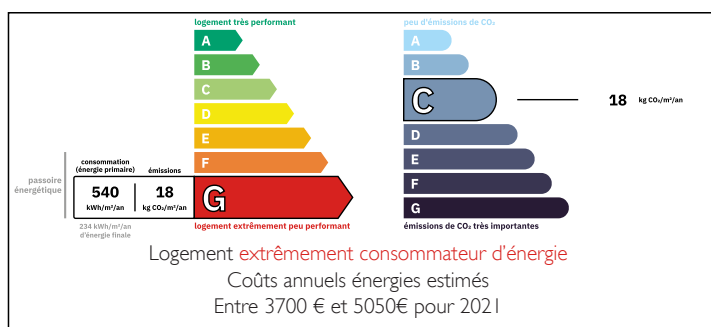
Ville:	Chabonais
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	90 m2
Terrain:	110 m2

## RÉSUMÉ

Cette charmante maison de caractère offre une opportunité rare de posséder un bien chargé d'histoire dans l'une des régions géologiques les plus fascinantes de France. Située dans le village pittoresque de Chabonais, au cœur de la célèbre zone d'impact de la météorite de Rochechouart, la propriété est construite en pierres locales issues de cet impact survenu il y a plus de 200 millions d'années — une caractéristique exceptionnelle qui confère à la maison un caractère unique et authentique.



## 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

Vous entrez dans la propriété par un séjour accueillant, doté de parquet et de fenêtres à double vitrage à l'avant. De là, vous accédez à la cuisine, qui offre un accès direct à la cour intérieure. De l'autre côté de la cuisine, une porte mène à la salle à manger, qui bénéficie également de son propre accès à la cour. Un escalier depuis la cuisine vous conduit au premier étage, où vous trouverez trois chambres. L'une des chambres est actuellement accessible par une autre ; toutefois, l'installation d'une cloison permettrait facilement de créer des espaces séparés et privés si souhaité. Le WC est situé dans la salle d'eau.

La cour offre environ 110 m<sup>2</sup> d'espace extérieur et comprend un petit hangar ainsi que deux dépendances supplémentaires. Celles-ci pourraient être facilement transformées en gîte ou en hébergement d'amis (sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires), et les bâtiments bénéficient d'une toiture neuve.

La maison conserve de beaux éléments d'origine, notamment des pierres d'impact visibles sur la façade et autour de la fenêtre de la cuisine, reliant directement la propriété à ce passé extraordinaire. La date « 1777 » inscrite au-dessus d'une ouverture témoigne de son ancienneté et renforce son charme architectural.

À l'extérieur, la cour fermée offre un espace privé et paisible, idéal pour profiter des repas en plein air et du climat agréable du Sud-Ouest. Un ancien puits ajoute encore au caractère de la propriété, tandis que la cour elle-même est agrémentée de matériaux d'origine récupérés, soulignant...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 641 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES