

Ancien hôtel restaurant offrant 428m habitable, salle de réception, piscine et jardin- idéale projet locatif.



## INFORMATION

Ville:	Saint-Romain
Département:	Charente
Ch:	12
SdB:	12
Surface:	428 m <sup>2</sup>
Terrain:	1748 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

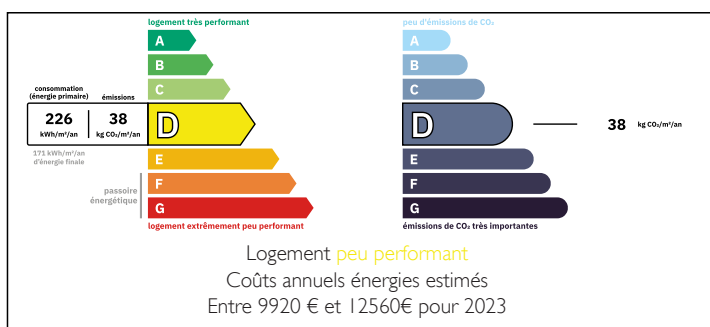
Niché au cœur d'un petit village dans un secteur touristique du Sud-Charente, cet ancien hôtel plein d'espace et de lumière vous séduira par ses beaux volumes ainsi que par son intérieur élégant et pratique.

La propriété dispose d'un chauffage central au gaz, de radiateurs électriques et d'une pompe à chaleur assurant un confort toute l'année. À l'extérieur, une piscine chauffée entourée de terrasses et d'un jardin fleuri apporte une véritable touche de détente.

Au rez-de-chaussée : un spacieux accueil, 5 chambres avec salle d'eau dont une adaptée aux personnes à mobilité réduite, un salon, une salle à manger de 46 m<sup>2</sup> ouverte sur la cuisine, une arrière-cuisine de 44 m<sup>2</sup>, une buanderie, une chambre froide et une salle de réception de 85 m<sup>2</sup> avec sanitaires.

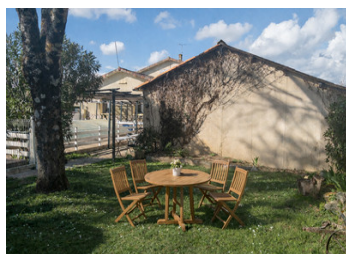
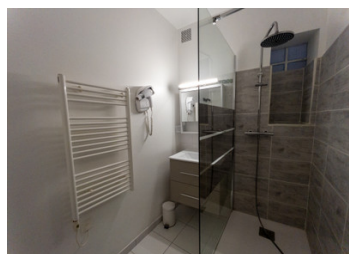
À l'étage : 7 chambres supplémentaires avec salle d'eau ou salle de bain

## 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

Niché au cœur d'un charmant petit village situé dans un secteur touristique recherché du Sud-Charente, cet ancien hôtel de caractère offre un cadre de vie unique alliant espace, luminosité et potentiel exceptionnel. Cette propriété pleine de charme séduira immédiatement par ses beaux volumes, son intérieur élégant et fonctionnel ainsi que par les nombreuses possibilités qu'elle propose pour différents projets de vie ou d'investissement.

Dès l'entrée, le bâtiment révèle une atmosphère chaleureuse et accueillante. Les pièces sont généreuses, lumineuses et bien agencées, permettant une circulation agréable et un confort optimal pour les résidents comme pour les visiteurs.

La propriété bénéficie de plusieurs systèmes de chauffage garantissant un confort quotidien en toute saison : un chauffage central au gaz, des radiateurs électriques ainsi qu'une pompe à chaleur. Ces équipements permettent d'assurer une température agréable tout au long de l'année tout en offrant une certaine flexibilité dans la gestion énergétique du bâtiment.

À l'extérieur, la piscine chauffée constitue un véritable atout. Entourée de terrasses conviviales et d'un joli jardin fleuri soigneusement aménagé, elle offre un espace idéal pour se détendre, profiter du soleil et partager des moments agréables. Cet environnement extérieur apporte une véritable touche de charme et de bien-être à l'ensemble de la propriété.

Le rez-de-chaussée se compose d'un spacieux espace d'accueil permettant de recevoir facilement les visiteurs. On y trouve également cinq chambres confortables, chacune équipée d'une salle d'eau avec WC. L'une de ces chambres est spécialement aménagée pour les personnes à mobilité réduite, ce qui rend la propriété...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES