

Ancien corps de ferme rénové à rafraîchir, 6 chambres, dépendances, jardin clos et piscine



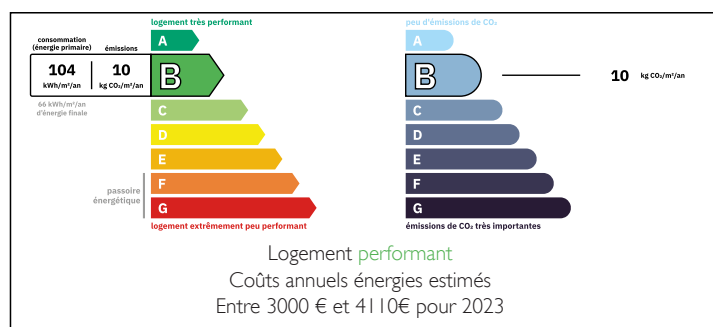
## INFORMATION

Ville:	Champniers
Département:	Charente
Ch:	6
SdB:	2
Surface:	280 m <sup>2</sup>
Terrain:	2778 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

A 15 min du centre ville d'Angoulême, cette belle maison charentaise, avec ses 280 m<sup>2</sup> habitables environ, offre de nombreuses possibilités à une famille ou à un investisseur qui pourrait facilement transformer ses 300 m<sup>2</sup> environ de dépendances en gîtes.

## 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 franchissez le grand portail et arrivez dans le joli jardin arboré, clos de mur. L'espace est suffisant pour garer plusieurs véhicules et vous avez ici une belle grange d'une soixantaine de m<sup>2</sup> qui peut être utilisée comme garage ou transformée éventuellement.

Le rez-de-chaussée de la maison est organisé comme pour toutes les Charentaises traditionnelles avec des pièces de part et d'autre d'un grand vestibule de 9,5 m<sup>2</sup> environ, soit un séjour de 37,3 m<sup>2</sup> avec une cheminée ouverte et une porte-fenêtre donnant sur le jardin. De cette pièce on accède à une cuisine séparée de 15,1 m<sup>2</sup> environ, donnant elle-même sur une première chambre de 13,7 m<sup>2</sup>. Au fond de l'entrée, se trouve un dégagement qui vous conduit aux toilettes, à la cave, à l'atelier qui communique avec le chais.

Toujours à ce niveau, vous trouverez également deux autres chambres de 12,6 et 13 m<sup>2</sup> environ, ainsi qu'une salle de bain de 6,7 m<sup>2</sup> environ.

A l'étage supérieur, l'escalier débouche sur une vaste pièce de 65 m<sup>2</sup> sur laquelle donnent une quatrième chambre de 18,2 m<sup>2</sup> environ, une salle d'eau de 4,18 m<sup>2</sup> et un WC.

Un grand dégagement de 18,9 m<sup>2</sup> à usage de salle de jeux permet d'accéder aux deux dernières chambres de 19,1 et 31 m<sup>2</sup> environ.

Enfin, à l'arrière de la maison, se trouve une extraordinaire piscine de 20x4 m, couverte dont le fonctionnement électrique est assuré par des capteurs photovoltaïques. Des anciennes dépendances donnent sur la piscine : elles...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **3409 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES