

Maison de caractère de 5 chambres avec dépendances et jardin – Proche commodités et 1h de Bordeaux



## INFORMATION

Ville:	Montguyon
Département:	Charente-Maritime
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	238 m <sup>2</sup>
Terrain:	2328 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Située à proximité immédiate des commerces et services, cette maison de caractère offre un cadre de vie agréable, alliant espace, fonctionnalité et potentiel d'aménagement.

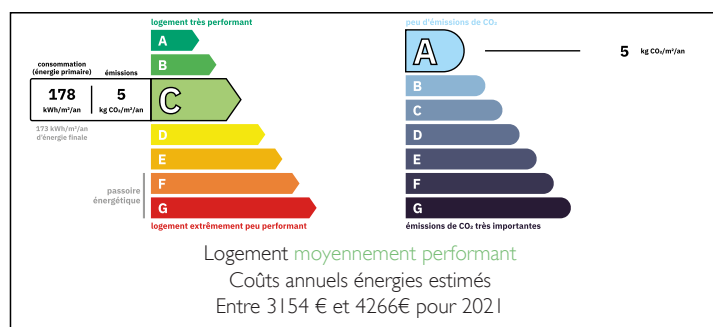
La maison propose des espaces de vie confortables et lumineux, adaptés à une vie de famille ou à un projet de résidence secondaire.

Les pièces s'organisent de manière fluide, permettant de profiter pleinement de chaque espace, avec des volumes agréables et une belle luminosité.

Composée de 5 chambres dont une suite parentale au rez-de-chaussée, ce bien vous permet d'accueillir famille et amis, avec la possibilité d'aménager des espaces complémentaires selon vos besoins (bureau, chambre d'appoint, espace télétravail...).

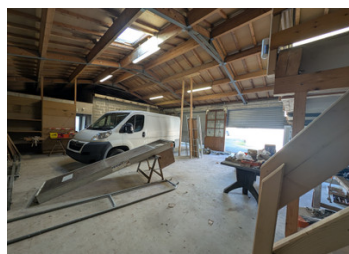
Les dépendances constituent un véritable atout pour ce bien : elles offrent de nombreuses possibilités

## 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 certificat d'urbanisme validé (octobre 2025) permet le changement de destination en habitation de certaines dépendances, offrant des possibilités d'aménagement supplémentaires

Pour compléter ce bien, un jardin et une belle terrasse orientée plein sud vous permet de profiter pleinement des beaux jours.

Une propriété offrant espace, potentiel et tranquillité, idéale pour une résidence principale ou secondaire, à proximité immédiate des commodités.

Plus de photos et plan de la maison sont disponibles sur demande.

Ci-dessous veuillez trouver plus d'informations détaillées de la propriété

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **3541 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## LES PRESTATIONS

DPE C

Double vitrage PVC et bois

Chauffage central par chaudière à pellet installée en 2018

La production d'eau chaude est également gérée par la chaudière.

Tout à l'égout conforme

Puits

Fibre disponible

## NOTES

### REZ-DE-CHAUSSEE

Salon avec insert - 30m<sup>2</sup>

Cuisine/Salle à manger - 22m<sup>2</sup>

Suite parentale - 14m<sup>2</sup> avec salle d'eau avec douche, lavabo et wc - 5m<sup>2</sup>

Couloir - 10m<sup>2</sup>

Chambre 2/Bureau - 14m<sup>2</sup>

Buanderie - 4m<sup>2</sup>

Salle de bain - 7m<sup>2</sup> avec douche, baignoire, lavabo et bidet

Atelier - 10m<sup>2</sup>

Atelier 2 / Chaufferie - 25m<sup>2</sup>

Bureau - 14m<sup>2</sup>