

Projet de Caractère : Créez la Maison de vos Rêves

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	La Genétouze
Département:	Charente-Maritime
Ch:	6
SdB:	1
Surface:	190 m2
Terrain:	4305 m2

## RÉSUMÉ

Laissez libre cours à votre imagination avec cette demeure de caractère (maison de famille, chambres d'hôtes ou projet créatif). L'intérieur se distingue par une vaste pièce de vie avec cheminée en pierre et une configuration modulable sur deux niveaux. Située sur un terrain spacieux avec un atelier et de superbes vues dégagées sur la campagne, la propriété bénéficie d'un environnement calme et verdoyant. À seulement 10 minutes des commodités et de la gare pour Bordeaux.

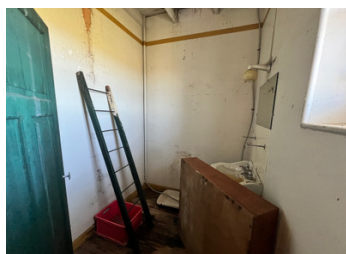
À noter : Rénovation totale à prévoir (toiture, électricité, isolation, chauffage et assainissement).

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

### Description

Séduisante par son architecture unique et ses volumes généreux, cette bâtisse est une véritable "page blanche" pour un projet de rénovation ambitieux. Les larges ouvertures baignent les pièces de lumière et soulignent le cadre champêtre environnant.

### Rez-de-chaussée :

Le point central est un vaste salon de 34,80 m<sup>2</sup> avec une magnifique cheminée et un balcon. Ce niveau offre une grande modularité :

Cuisine : 19,82 m<sup>2</sup>

Pièce 1 : 11 m<sup>2</sup>

Pièce 2 : 11 m<sup>2</sup>

Cellier/Buanderie : 8,8 m<sup>2</sup>

Pièce 3 : 21 m<sup>2</sup>

Pièce 4 : 22,5 m<sup>2</sup>

### Étage :

Le palier dessert l'espace nuit composé de :

Chambre 1 : 15,4 m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 13 m<sup>2</sup>

Chambre 3 : 11,9 m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 3,4 m<sup>2</sup>

### Extérieur :

Le terrain comprend un atelier/abri de jardin et offre de très beaux points de vue sur les champs environnants. La parcelle, spacieuse et ouverte sur la nature, offre un cadre de vie paisible tout en restant à proximité immédiate des commodités.

-----