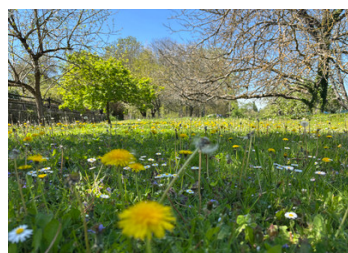
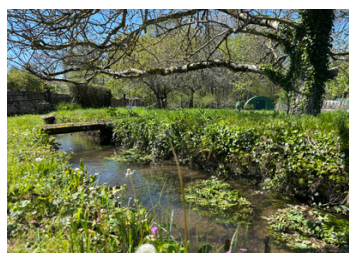


Maison de famille de 200 m2 sur un terrain de IHA, au coeur de la nature, à deux pas de toutes les commodités



## INFORMATION

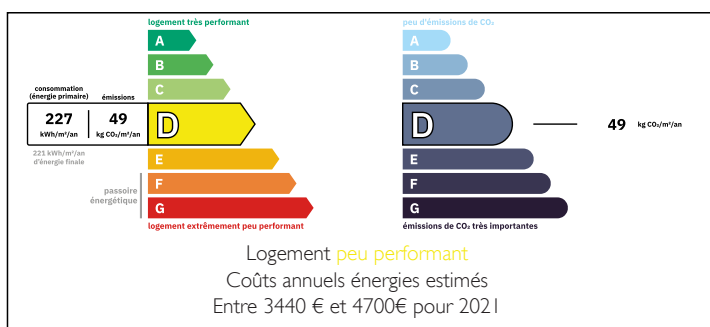
Ville:	Angoulême
Département:	Charente
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	200 m2
Terrain:	10195 m2

## RÉSUMÉ

À proximité immédiate des commodités, cette propriété unique offre un cadre de vie idéal pour une famille en quête d'espace, de nature et de sérénité.

Nichée dans un environnement verdoyant, cette maison de caractère des années 30, construite sur les anciens fonds d'un moulin, développe environ 200 m<sup>2</sup> habitables et séduit par son authenticité et ces volumes généreux. Les extérieurs sont un véritable atout : implantée sur un terrain exceptionnel de 10 195 m<sup>2</sup> entièrement clos, la propriété est traversée par un petit cours d'eau alimentant un étang, créant une atmosphère paisible et bucolique. Vous y trouverez une prairie parfaite pour des animaux ou un potager, ainsi que de jolies parties boisées composées d'érables, merisiers et frênes. Des arbres fruitiers (cerisiers, pommiers) complètent cet ensemble enchanteur.

## 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

Dès l'entrée, vous découvrirez un hall (10m<sup>2</sup>) accueillant qui dessert, d'un côté, un salon chaleureux (17 m<sup>2</sup>), et de l'autre, une chambre d'amis (16 m<sup>2</sup>) avec sa salle de bain, idéale pour recevoir famille et amis en toute indépendance. En contrebas, accessible par quelques marches depuis l'entrée ou le salon, se dévoile un bel espace de vie convivial composé d'une salle à manger (15m<sup>2</sup>) et d'une cuisine (17m<sup>2</sup>) qui s'ouvre directement sur une agréable cour récemment aménagée en béton lavé, parfaite pour les repas en extérieur. Celle-ci mène à une dépendance, espace de vie supplémentaire, sur pilotis d'environ 25 m<sup>2</sup>, offrant une vue dégagée sur la prairie, l'étang et la nature environnante.

L'étage, l'espace nuit accueille quatre grandes chambres (entre 15 et 23 m<sup>2</sup>), une salle de bain 6,3 m<sup>2</sup>) ainsi qu'une vaste terrasse (14 m<sup>2</sup>), idéale pour profiter des beaux jours en toute tranquillité.

Côté dépendances, un double garage de 40 m<sup>2</sup> et un atelier de 40 m<sup>2</sup> offrent de nombreuses possibilités.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 2109 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES

-----  
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>