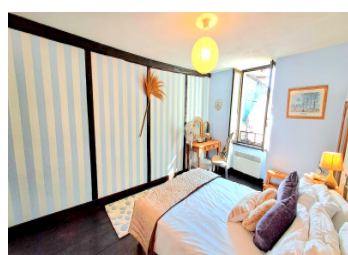
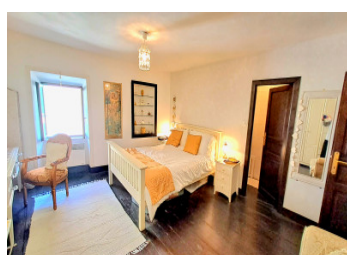
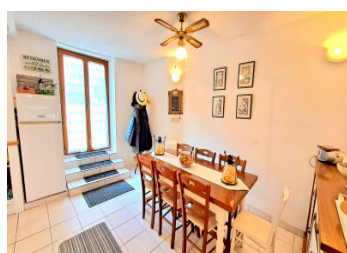
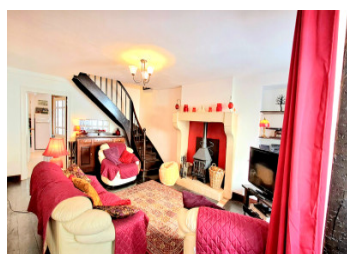


**SOUS OFFRE -idéale pour y vivre à l'année ou comme résidence secondaire facile à fermer et à quitter**

## EXCLUSIF



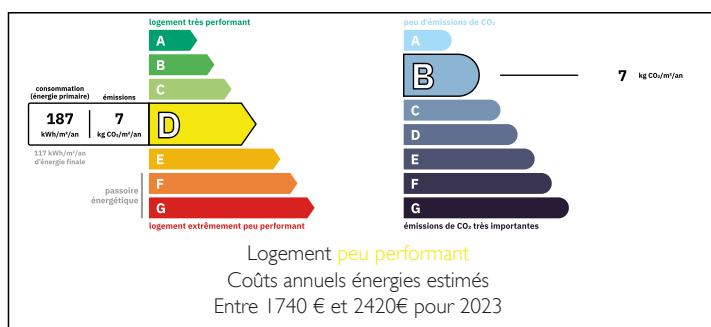
## INFORMATION

Ville:	Massignac
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	127 m <sup>2</sup>
Terrain:	110 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

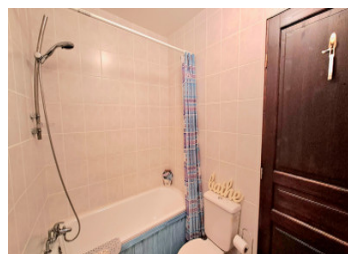
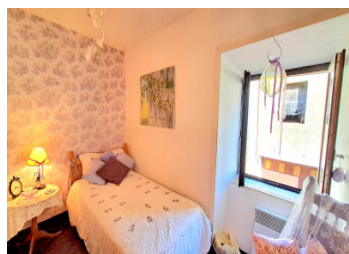
Charmante maison de village à seulement 2 minutes à pied de la boulangerie, de la pharmacie et du restaurant local, et à 5 minutes des lacs de loisirs voisins. Elle offre 4 chambres et 2 salles de bains, avec double vitrage, toiture refaite depuis 23 ans, volets en bois, poêle à bois et chauffage central électrique. À l'extérieur, le jardin unique comprend un espace barbecue, une pergola, deux terrasses et un chalet de jardin – idéal pour se détendre et recevoir.

## 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

Cette charmante maison de village offre des espaces de vie bien agencés, alliant cachet et fonctionnalité.

Au rez-de-chaussée, un salon spacieux de 26 m<sup>2</sup> est agrémenté d'une cheminée en pierre avec poêle à bois, créant une ambiance chaleureuse et conviviale. La salle à manger de 15 m<sup>2</sup> s'ouvre sur le jardin par des portes-fenêtres, idéales pour profiter de l'extérieur. La cuisine (6 m<sup>2</sup>) est complétée par une buanderie séparée de 4 m<sup>2</sup> abritant le chauffe-eau, ainsi que par des toilettes. Un coin lecture de 13 m<sup>2</sup> avec cheminée offre un espace de vie supplémentaire confortable ou un bureau.

À l'étage, la maison comprend quatre chambres : une chambre principale de 19 m<sup>2</sup> avec salle de douche attenante de 3 m<sup>2</sup>, une deuxième chambre de 16 m<sup>2</sup>, une troisième chambre de 14 m<sup>2</sup> et une quatrième chambre de 7 m<sup>2</sup>, parfaite comme chambre d'enfant ou bureau. Une salle de bains familiale de 4 m<sup>2</sup> est équipée d'une baignoire.

Les combles, d'une superficie impressionnante de 72 m<sup>2</sup>, offrent un excellent potentiel d'aménagement (sous réserve des autorisations nécessaires), permettant d'agrandir considérablement l'espace habitable. Et il y a une cave de 30 m<sup>2</sup> et un puits sous la cuisine/bibliothèque !

À l'extérieur, le jardin de 110 m<sup>2</sup> est aménagé avec soin et comprend une terrasse inférieure de 15 m<sup>2</sup> et une spacieuse terrasse supérieure de 96 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un chalet de jardin et une pelouse synthétique facile d'entretien – un espace idéal pour se détendre ou recevoir.

Ce bien est disponible meublé moyennant un...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **984 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES