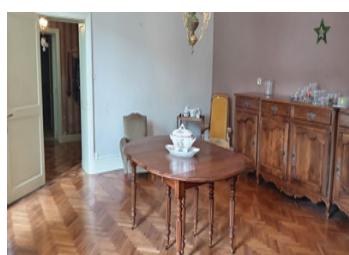


Charmante Maison Charentaise de 1850 avec un studio d'invités, grand atelier, double garage et jardin paysager

EXCLUSIF



## INFORMATION

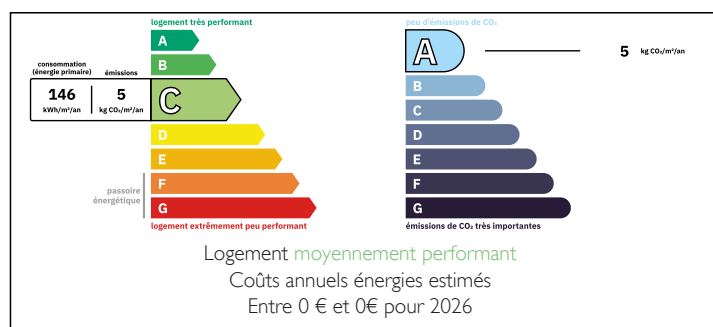
Ville:	Cognac
Département:	Charente
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	240 m <sup>2</sup>
Terrain:	1374 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Charmante Maison Charentaise individuelle de 1850 avec 4 chambres. Située à la bordure d'un petit village avec une commune dynamique, entre Cognac et Saintes. A travers le jardin se trouvent une maison d'amis et un atelier spacieux. Attenant à la maison, il y a un garage pour 2 voitures.

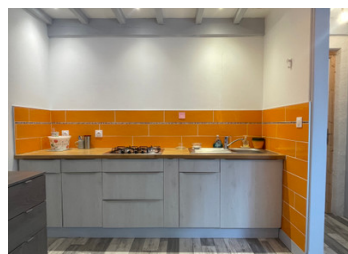
Ce bien a conservé la plupart de ses éléments d'origine et c'est bien entretenue. Equipée d'une pompe à chaleur, de double vitrage, et raccordée au tout-à-l'égout. Le jardin paysager, de à peu près 1 000 m<sup>2</sup>, est sans vis à vis et clos par de hauts murs (avec possibilité d'ajouter une piscine). Située à 5 minutes à pied du village, qui compte quelques commerces, un bureau de poste et un bar-restaurant. Le paysage environnant est très pittoresque, et de belles promenades sont possibles à proximité, le long...

## 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

MAISON - 205 m<sup>2</sup>

Rez-de-chaussée : Hall d'entrée de 11,50 m<sup>2</sup> avec escalier d'époque en chêne.

Salon de 27 m<sup>2</sup> avec cheminée, carrelage en terre cuite avec du bois posé.

Cuisine de 19 m<sup>2</sup> équipée de placards en bois massif sur mesure, d'une plaque de cuisson et d'un four électriques. Une cuisine d'été/veranda donnant sur le jardin. A l'arrière de la cuisine il y a une cave et un cellier.

Salle de billard de 35 m<sup>2</sup> carrelée

Salle à manger de 35 m<sup>2</sup> avec parquet à chevrons d'origine et cheminée.

Dans le couloir entre la cuisine et le garage il y a une buanderie, une cave, un débarras et des toilettes.

1er étage : un grand palier/bureau

Chambre 1 de 10,75 m<sup>2</sup> avec dressing

Salle d'eau avec WC

Trois chambres de 17,50, 8 et 9 m<sup>2</sup>

Salle de bains (sans WC)

GARAGE - 62 m<sup>2</sup> pour 2 voitures et un escalier menant à un grand grenier au-dessus.

STUDIO - 33 m<sup>2</sup>

Récemment rénové, ce studio indépendant peut être facilement loué dans ce secteur très prisé par les cyclistes. Il comprend : un séjour avec cuisine équipée, une chambre, une salle d'eau avec WC et un débarras/chai.

Grand atelier de 55 m<sup>2</sup> avec four à pain et sol en béton.

Cette maison offre de nombreuses possibilités pour une famille ou comme résidence secondaire, au sein d'une communauté dynamique avec des associations sympatiques.

-----

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

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2400 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES