

Spacieuse maison idéale pour famille ou pour des chambres d'hôtes. Situation paisible, vues, piscine et jardin

EXCLUSIF



INFORMATION

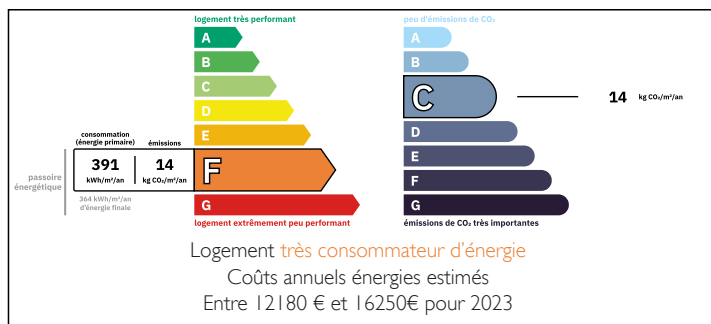
Ville:	Nonac
Département:	Charente
Ch:	8
SdB:	8
Surface:	350 m2
Terrain:	8633 m2

RÉSUMÉ

Située dans la campagne paisible du sud de la Charente, cette chaleureuse maison charentaise offre environ 350 m² habitables, alliant le charme de l'ancien à de généreux volumes adaptés à une vie de famille.

Les amateurs de nature profiteront de nombreux sentiers de randonnée au départ de la propriété. Montmoreau, avec tous les commerces et sa gare, est à seulement 8 minutes. Angoulême et sa gare TGV (Paris et Bordeaux) se rejoignent en 40 minutes. Aubeterre-sur-Dronne, classé parmi les Plus Beaux Villages de France, est à moins de 20 minutes. Situation idéale pour découvrir Cognac, Saint-Émilion, Brantôme, La Rochelle et Bordeaux.

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

La propriété comprend 8 chambres dans la maison principale, une suite indépendante avec salle d'eau privative, deux vastes salons, un salon de petit-déjeuner avec cuisine secondaire. Ainsi qu'une grande pièce polyvalente actuellement aménagée en espace de yoga et de bien-être.

D'importants travaux ont déjà été réalisés, notamment la réfection complète de la toiture de la maison et de la grange en pierre, l'installation du double vitrage sur l'ensemble des ouvertures ainsi que le remplacement du liner de la piscine. Les principaux investissements structurels ont ainsi déjà été effectués.

La propriété est actuellement classée F au DPE et nous souhaitons être totalement transparents. Son prix de 445 000 € tient compte des améliorations restantes recommandées afin d'optimiser le confort tout au long de l'année et les performances énergétiques, notamment la modernisation du système de chauffage, l'isolation des combles, l'installation d'une VMC ainsi que les travaux préconisés sur le système d'assainissement. Contrairement à de nombreuses propriétés affichant une classification énergétique similaire, les travaux structurels les plus importants ont déjà été réalisés, permettant aux futurs propriétaires de concentrer leurs investissements sur l'amélioration du confort et de l'efficacité énergétique plutôt que sur de lourds travaux de bâtiment.

Édifiée au cœur d'un terrain arboré d'environ 8 600 m², cette belle propriété de campagne offre espace, intimité et une grande polyvalence. Elle conviendra aussi bien comme résidence principale, maison de famille ou résidence secondaire en France. Elle présente également un excellent potentiel pour accueillir des hôtes ou développer une activité de chambres d'hôtes,...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1729 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES