LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A46723FO16 Prix: 194 400 EUR

Honoraires: 8 % TTC inclus charge acquéreur (180 000 EUR hors honoraires)

Charmante maison charentaise des années 1850 avec cour-jardin – beau projet de rénovation

INFORMATION

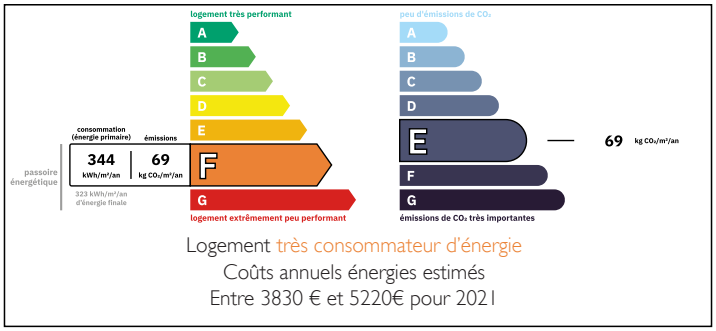
Ville:	Salles-d'Angles
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	1
Surface:	133 m2
Terrain:	1852 m2

RÉSUMÉ

Derrière son grand portail traditionnel se cache cette charmante maison charentaise en pierre datant des années 1850, offrant environ 133 m² habitables, de beaux volumes et surtout une ravissante cour-jardin exposée plein sud, entièrement à l'abri des regards.

La maison, délaissée ces dernières années, nécessite aujourd'hui une rénovation importante, mais son charme et son potentiel sont indéniables. Avec ses pièces généreuses, ses parquets, ses éléments anciens et sa cour intime, elle ne demande qu'à retrouver son lustre d'antan.

DPE



Logement très consommateur d'énergie
Coûts annuels énergies estimés
Entre 3830 € et 5220€ pour 2021

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A46723FO16 Prix: 194 400 EUR

Honoraires: 8 % TTC inclus charge acquéreur (180 000 EUR hors honoraires)

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**1383 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

À NOTER : Le prix affiché de 194 400 € HAI comprend la maison ainsi qu'une parcelle de terrain séparée de 1 175 m2, à proximité immédiate. La maison et le terrain peuvent également être acquis séparément : 171 200 € HAI pour la maison seule ou 26 600 € HAI pour le terrain seul.

L'espace habitable actuel se trouve au rez-de-chaussée et comprend une belle entrée, un vaste salon avec parquet, cheminée et joli décor de plafond, une salle à manger, une cuisine spacieuse, quatre chambres, une salle d'eau et des WC séparés. Les volumes généreux donnent à l'ensemble une agréable sensation d'espace et de caractère.

L'intégralité du premier étage, actuellement inaccessible et non comprise dans la surface habitable annoncée, offre un important potentiel d'aménagement permettant de créer des espaces de vie supplémentaires, sous réserve des travaux et autorisations nécessaires. Un véritable atout pour ceux qui souhaitent exploiter tout le potentiel de cette grande maison.

Sous la maison se trouve également une cave sèche couvrant la totalité de son emprise au sol, ainsi qu'un espace de stockage supplémentaire avec hauteur debout.

À l'extérieur, la belle cour-jardin plein sud constitue sans aucun doute l'un des principaux atouts de la propriété. Totalement privée et sans vis-à-vis, elle offre un cadre paisible et plein de charme. Une dépendance et un stationnement couvert pour deux voitures complètent l'ensemble. Un puits en état de fonctionnement, situé près de l'entrée, est partagé avec la propriété voisine.

Point important pour un projet de cette ampleur...

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr