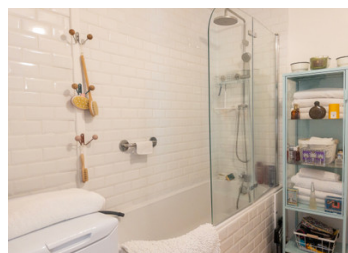


Superbe petite maison de hameau, 2 chambres, entièrement rénovée, classe énergétique C, facile d'entretien

EXCLUSIF



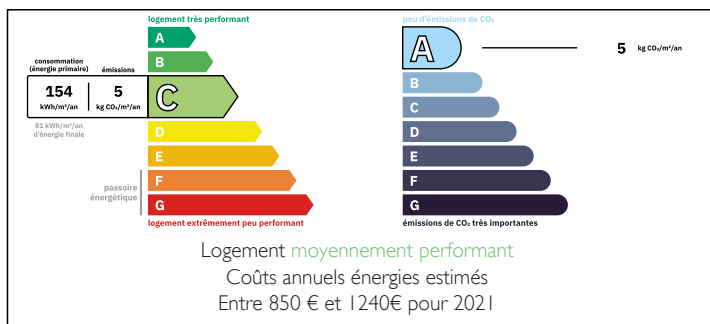
INFORMATION

Ville:	Mouzon
Département:	Charente
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	74 m ²
Terrain:	477 m ²

RÉSUMÉ

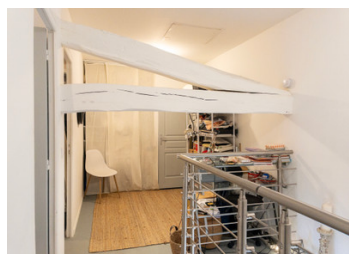
Une petite maison idéale située dans un charmant hameau à proximité du lac de Mas Chaban, propice à la baignade, à la pêche et aux loisirs de vacances, ainsi que du village de Massignac, qui dispose d'une excellente boulangerie, de deux restaurants, d'un bar-pharmacie, d'une épicerie de quartier et d'un bar. Une propriété facile à gérer, idéale pour les vacances car face d'entretien ou pour la retraite. Un jardin de 470 m² séparé de la maison, mais parfait pour se détendre à l'ombre des arbres ou pour y aménager un potager.

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

Avec une façade traditionnelle Charentaise en pierre blanche, double vitrage partout, une entrée donnant sur un espace combinant salon et cuisine moderne équipée de 32 m², une salle de bains au rez-de-chaussée de 7 m², l'escalier avec rambarde design menant au premier étage. 2 chambres de 12,5 m² et 11 m² et un palier de 12 m² avec espace de rangement. Un système de pompe à chaleur réversible, chauffage et climatisation. Raccordement au tout-à-l'égout.

Parking attenant à la maison. Un jardin clos séparé de 477 m², situé à quelques pas de la maison, avec des arbres fruitiers et une cabane en bois, dans un cadre paisible.

Massignac se trouve à 3,5 km et dispose de commerces et d'un centre de santé. Le lac de Mas Chaban, sur la rivière Moulde, est à 2 km et permet de se baigner, de se promener, de faire du bateau et de pêcher.

L'aéroport de Limoges est à 45 minutes, la gare TGV d'Angoulême à 45 minutes.

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: 140 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES