

Impressionnante Charentaise individuelle 3ch/1sdb pleine de caractère dans un bel environnement campagnard

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Germignac
Département:	Charente-Maritime
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	240 m2
Terrain:	1862 m2

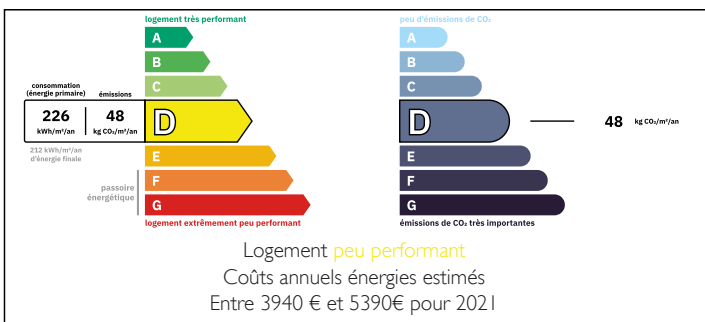
RÉSUMÉ

LA MAISON QUI N'EN FINIT PAS DE SURPRENDRE !

Cette superbe propriété orientée sud-ouest allie espace, caractère et confort moderne. Parfaitement entretenue et prête à être habitée, elle ne nécessite absolument aucun travaux : il ne vous reste plus qu'à poser vos valises et profiter de la douceur de vivre en Charente-Maritime. Qu'il s'agisse d'une résidence secondaire, comme ce fut le cas pour ses propriétaires actuels depuis plus de treize ans, ou de votre future résidence principale, cette charmante Charentaise n'attend plus que vous. Nichée dans un environnement paisible tout en restant proche des commodités, elle se trouve à seulement 3 minutes de Germignac, 7 minutes d'Archiac et à 15 à 20 minutes de la ville historique de Cognac. Les combles, entièrement isolés, offrent un excellent potentiel d'aménagement grâce à leur beau volume, permettant la création d'un palier desservant...



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 PRINCIPALE

Rez-de-chaussée:

- Hall d'entrée
- Cuisine / salle à manger : 26 m² avec cuisinière à gaz (bouteilles GPL), poutres apparentes et poêle à bois
- Salon : 48 m²
- Dégagement desservant les chambres, la salle de bains et les WC
- Chambre 1 : 16 m²
- Chambre 2 : 22 m²
- Chambre 3 : 11 m²
- Buanderie : 24 m², avec chaudière au fioul 'Brötje Heizung'
- Cellier : 10 m²
- Salle de bains : 11,5 m², avec douche, baignoire d'angle, double vasque et sèche-serviettes
- Bureau : 8 m²

À l'étage:

- Mezzanine : 20 m²
- Combles entièrement isolés offrant un excellent potentiel d'aménagement. La charpente est en excellent état, l'isolation est posée sur un plancher en chêne et les arrivées ainsi que les évacuations d'eau pour une future salle de bains sont déjà prévues.
- Pièce 1 : 26 m²
- Pièce 2 : 36 m²
- Pièce 3 : 33 m²

Les trois pièces disposent de grands vélux ainsi que de petites fenêtres à double vitrage en façade.

BÂTIMENT GARAGE

- Rez-de-chaussée :
- Garage : 87m²
- Atelier bricolage isolé : 40 m²
- WC
- Cave à vin avec bar
- Atelier d'artiste indépendant : 35 m²

À l'étage:

- Salle de billard

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1392 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES