

Spacieuse ancienne ferme de caractère avec toiture récente, dépendances et un potentiel exceptionnel



INFORMATION

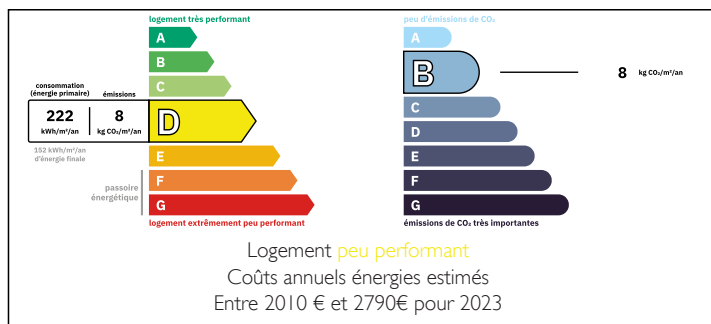
Ville:	Pérignac
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	1
Surface:	124 m2
Terrain:	5916 m2

RÉSUMÉ

Située dans un environnement rural paisible, cette ancienne ferme de belle superficie représente une excellente opportunité pour ceux qui recherchent une propriété de caractère, offrant de beaux volumes et de nombreuses possibilités pour créer un lieu unique.

La ville de Montmoreau se trouve à seulement 8 minutes pour les commerces et services du quotidien, ainsi que sa gare ferroviaire. Angoulême, avec sa gare TGV offrant des liaisons rapides vers Paris et Bordeaux, est accessible en environ 40 minutes.

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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 188 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Bien que la maison mérite d'être modernisée, d'importants travaux structurels ont déjà été réalisés. La maison et la grange attenante ont toutes deux bénéficié d'une toiture neuve en 2023, avec une membrane d'étanchéité et une isolation intégrées à la toiture. La propriété dispose également de gouttières en zinc, de fenêtres en double vitrage pour la quasi-totalité des ouvertures et d'un système de chauffage par pompe à chaleur.

L'habitation offre des volumes particulièrement généreux et est principalement organisée de plain-pied. Un vaste COULOIR D'ENTRÉE de 15,6 m² relie la porte d'entrée à l'arrière de la maison, desservant les différentes pièces.

Le SALON de 30,7 m² est une belle pièce de caractère avec cheminée, sol carrelé et murs en pierre apparente. La CUISINE de 21,5 m² dispose également d'une cheminée, d'un plafond avec poutres apparentes et d'un bel espace permettant de créer une superbe cuisine familiale.

La maison comprend quatre chambres de belles dimensions, d'environ :

CHAMBRE 1 – 11,3 m²

CHAMBRE 2 – 12,8 m²

CHAMBRE 3 – 11,4 m²

CHAMBRE 4 – 12,1 m²

Une SALLE D'EAU de 4 m², des WC séparés ainsi qu'un espace chaudière/buanderie complètent l'habitation principale.

Depuis la maison, un escalier en pierre mène à un grand grenier aménageable, offrant la possibilité de créer des espaces habitables supplémentaires, sous réserve des autorisations nécessaires.

Les dépendances constituent un atout majeur de cette propriété. Elles comprennent une grange attenante, une ancienne écurie, un atelier, une cave à