LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A13976 Prix: 349 500 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (330 000 EUR hors honoraires)

**Maison privée et indépendante - 3 chambres/bureau. Ruisseau à truites, jardins du parc, verger. Près de Cognac**

## INFORMATION

| | |
|---|---|
| Ville: | Prignac |
| Département: | Charente-Maritime |
| Ch: | 3 |
| SdB: | 2 |
| Surface: | 201 m2 |
| Terrain: | 7648 m2 |

## RÉSUMÉ

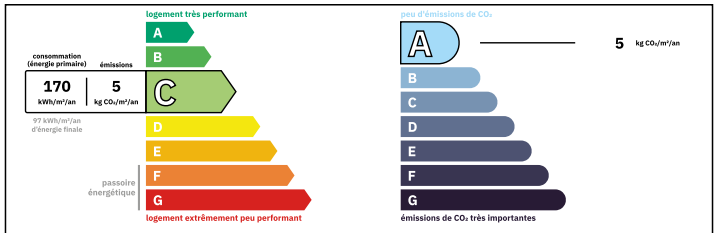
Propriété en pierre, indépendante et privée, est construite sur l'empreinte d'un moulin napoléonien du 18ème siècle.
Débordant de charme et de caractère - cheminée d'origine, poutres et pierres apparentes.

Au bout d'une longue allée privée, vous trouverez la tranquillité et le calme ; vous apprécierez le large éventail de la faune locale qui visite le ruisseau à truites, les jardins du parc et le verger.

Offrant de grands espaces de vie plus 3 chambres et un bureau (actuellement utilisé comme une chambre simple).
La propriété est située dans un village avec un magasin offrant du pain frais tous les jours.

Moderne pompe a chaleur , double vitrage et poêle à bois.

## DPE




Logement moyennement performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2250 € et 3110€ pour 2022

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

## TAXES LOCALES

| | |
|---|---|
| **Taxe foncière:** | **1200 EUR** |
| **Taxe habitation:** | **EUR** |

## NOTES

## DESCRIPTION

La propriété en détail :

Située au bout d'une longue allée privée avec rond-point en gravier, la maison indépendante est entourée par les jardins du parc avec des arbres et arbustes bien établis, un vaste verger comprenant des pommiers, des cerisiers, des noyers, des pêchers, des pruniers et des figuiers, et petit ruisseau à truites !

REZ-DE-CHAUSSÉE :

Entrée dans la Pigeonnier 8m2 avec escalier vers le bureau 8m2 (actuellement utilisé comme une chambre simple).
SALON : 54m2 . Carrelé avec porte fenêtres ouvrant sur les jardins avant et arrière.
CUISINE : 13m2 . Nouvelle installation - bien équipée.
SALLE À MANGER : 15m2 . Avec parquet et portes fenêtres donnant sur le jardin.
SALON : 36m2 . Cheminée d'origine et poêle à bois JOTUL. Portes-fenêtres donnant sur la terrasse et le jardin.
SALLE DE BAIN avec WC séparé : 7m2
CHAMBRE 1 : 13m2
SALLE DE DOUCHE avec WC : 3m2

ESCALIER menant à :
CHAMBRE 2 : 12m2
CHAMBRE 3 : 12m2

---
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : https://www.georisques.gouv.fr