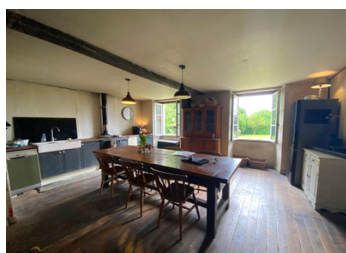


## Projet de rénovation complète – Maison de caractère indépendante en bordure de village



## INFORMATION

Ville:	Léoville
Département:	Charente-Maritime
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	108 m <sup>2</sup>
Terrain:	2846 m <sup>2</sup>

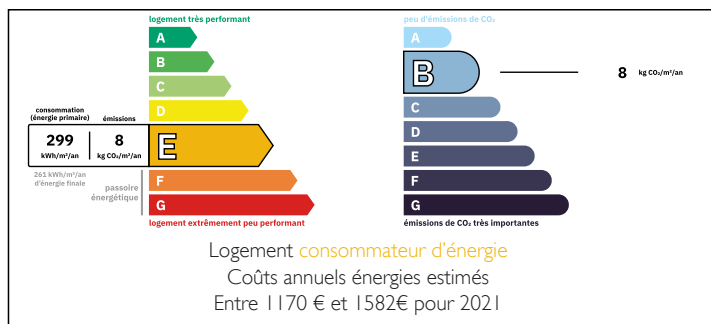
## RÉSUMÉ

Située dans un cadre paisible, à quelques pas du charmant village de Léoville, cette propriété de caractère offre une excellente opportunité de rénovation dans un emplacement très recherché.

Le toit a été remplacé en 2021, mais la propriété nécessite désormais une rénovation complète, comprenant l'installation d'un système de chauffage, d'une nouvelle fosse septique, nouvelle installation électrique, cuisine, de salles de bains et d'une remise à neuf complète de l'intérieur. L'espace de vie est actuellement aménagé au rez-de-chaussée, mais il y a un grand grenier offrant un excellent potentiel pour créer un espace de vie supplémentaire.

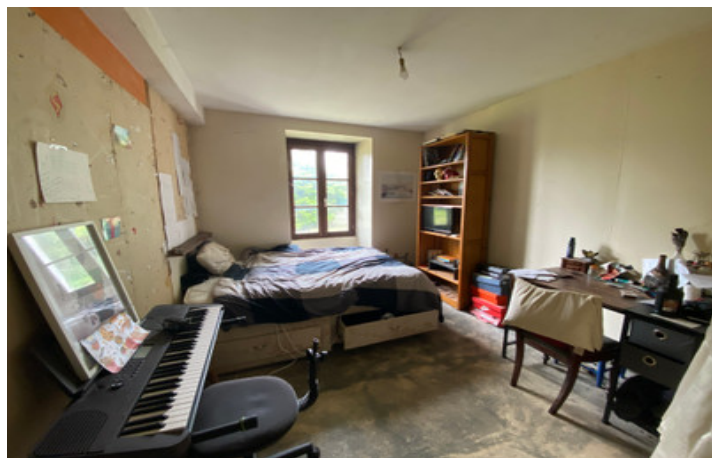
Une grange attenante (nécessitant une rénovation complète, y compris le toit) et plusieurs petites dépendances viennent encore enrichir les possibilités offertes par ce projet. Une opportunité fantastique pour les acheteurs qui souhaitent créer une maison

## 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

### Rez-de-chaussée

- Hall d'entrée
- Cuisine/salle à manger (30 m<sup>2</sup>) avec four à bois
- Salon avec poêle à bois (20 m<sup>2</sup>)
- 3 chambres (11 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> et 8 m<sup>2</sup>)
- Salle d'eau
- WC séparé

### Premier étage

- Grenier aménageable (87 m<sup>2</sup>)

### Extérieur

- Garage/grange attenant(e) de 140 m<sup>2</sup> nécessitant une rénovation complète et une nouvelle toiture
- Diverses petites dépendances à rénover

\* Chauffage - poêle à bois et cuisinière à bois

\* Assainissement - fosse septique (non conforme)

\* À 20 km de l'autoroute A10, à 45 minutes d'Angoulême et du TGV pour Paris. À 1 heure de l'aéroport de Bordeaux, à 1 heure de la côte Atlantique.

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

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES