

Propriété magnifiquement rénovée sur golf; 3 maisons ; commerces à distance de marche; potentiel locatif.



## INFORMATION

Ville:	Rouzède
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	199 m <sup>2</sup>
Terrain:	6129 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

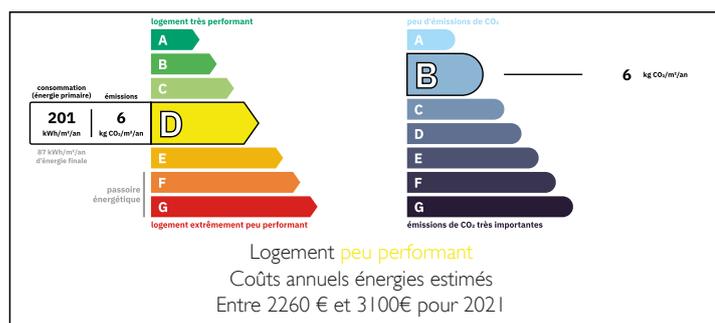
Propriété magnifiquement rénovée à proximité du centre d'un golf international. Grand potentiel de revenus.

Ancienne ferme, cette propriété exceptionnelle et unique a été entièrement rénovée pour créer trois maisons extrêmement confortables et spacieuses pouvant être habitées ou louées. Toutes présentent de beaux éléments de caractère (poutres en chêne, parquet) et des commodités modernes (électroménager, radiateurs électriques, double vitrage...).

Toutes sont éventuellement disponibles entièrement meublées et disposent d'une grange attenante de 200 m<sup>2</sup> et d'un parc de 6000 m<sup>2</sup> tout autour.

Toutes les commodités se trouvent à proximité à Montbron, Montemboeuf et Saint Mathieu. Angoulême est à 45km et dispose de liaisons TGV

## 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

Une ancienne ferme en pierre entièrement rénovée pour créer trois maisons spacieuses et très confortables. Comprend grange attenante, hangar et parc de 6000 m<sup>2</sup>. Situé à proximité du centre du Golf International de la Prèze - un parcours de golf international qualifié de championnat de 18 trous et à 150 m du club-house/bar restaurant.

Les trois maisons allient avec succès appareils modernes et éléments de caractère, disposent de double vitrage et de radiateurs électriques et pourraient éventuellement être mises à disposition entièrement meublées. Tous sont loués, mais l'un d'entre eux pourrait facilement être utilisé comme logement des propriétaires.

Rénové 2018-2019, les travaux réalisés comprennent une reconfiguration intérieure pour créer les trois maisons, une rénovation intérieure complète, de nouvelles terrasses et de nouvelles toitures (y compris l'étanchéité et l'isolation).

La plus grande maison, Albatros, offre 80 m<sup>2</sup> habitables, peut accueillir jusqu'à 4 personnes et comprend :

Au rez-de-chaussée:

Hall d'entrée avec placard.

WC avec lavabo.

Espace de vie de 30m<sup>2</sup> (salon et salle à manger) avec plafond double hauteur et accès au jardin et terrasse carrelée de 16m<sup>2</sup>.

Cuisine ouverte entièrement équipée adjacente à l'espace de vie avec plaque à induction, four et lave-vaisselle.

Au premier étage:

Mezzanine de 7m<sup>2</sup>.

Deux chambres (12m<sup>2</sup> chacune) avec vue sur le jardin et le golf.

Salle de bain (8m<sup>2</sup>) avec grande douche et WC.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1412 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES