

Charmante maison de village de 4 chambres, avec grand terrain sans vis-à-vis et garage



## INFORMATION

Ville:	Champagne-et-Fontaine
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	170 m <sup>2</sup>
Terrain:	838 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Cette charmante maison est idéalement située dans un village entre la Charente et la Dordogne, à moins de 10 minutes des commerces et écoles de Verteillac, et 35 minutes de la gare TGV d'Angoulême.



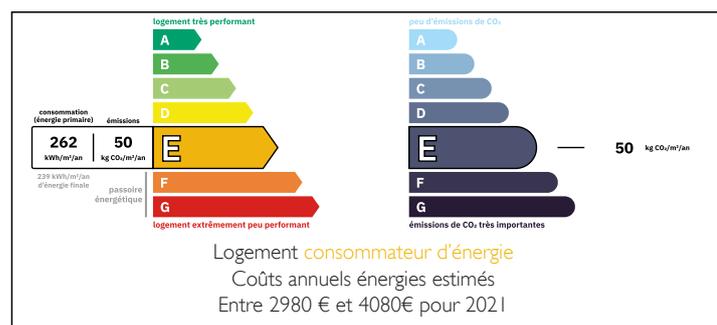
La maison se compose d'une vaste entrée, un séjour lumineux donnant sur le jardin, une cuisine indépendante, et d'une pièce pouvant être convertie en chambre au rez-de-chaussée.



A l'étage, le palier dessert 3 chambres et 2 salles de bain.

Cette maison offre une multitude de possibilités pour une famille ou une profession libérale, avec le potentiel pour créer des espaces indépendants selon vos besoins.

## DPE



L'arrière de la maison donne sur une grande terrasse

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

La maison d'environ 170 m<sup>2</sup> se compose :

Au rez-de-chaussée :

- Entrée avec cheminée : 11 m<sup>2</sup>
- Séjour avec portes-fenêtres donnant sur la terrasse et le jardin : 26 m<sup>2</sup>
- Ancienne cuisine : 25 m<sup>2</sup>
- Ancien garage avec espace WC : 27 m<sup>2</sup>

À l'étage :

- Grand palier : 20 m<sup>2</sup>
- Chambre 1 : 11 m<sup>2</sup>
- Chambre 2 : 17 m<sup>2</sup> avec sa salle d'eau privative
- Chambre 3 : 15 m<sup>2</sup>
- Salle de bains
- Chambre 4 (actuellement un deuxième séjour avec une porte donnant sur l'extérieur) : 23 m<sup>2</sup>

À l'extérieur, une dépendance d'environ 50 m<sup>2</sup>

- Tout-à-l'égout
- Chauffage au fioul
- Terrasse orientée ouest

Plans, photos complémentaires et vidéos disponibles sur demande.

-----

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

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1003 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES