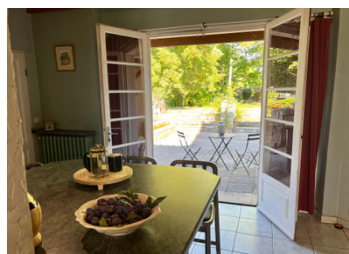


**REVENUS IMMEDIATS!** Grande propriété avec jardin clos, piscine et 2-3 gîtes dans village populaire.



## INFORMATION

|              |          |
|--------------|----------|
| Ville:       | Brossac  |
| Département: | Charente |
| Ch:          | 7        |
| SdB:         | 5        |
| Surface:     | 285 m2   |
| Terrain:     | 1365 m2  |



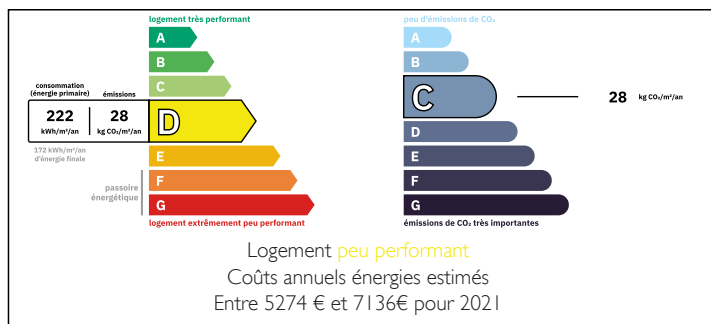
## RÉSUMÉ

Une grande maison familiale de quatre chambres, dotée de jardins, d'une piscine, de deux gîtes et d'un potentiel commercial sur la rue principale du village, inclut également un logement supplémentaire !!

Située dans un village prisé qui offre tous les commerces de proximité, y compris des restaurants renommés, elle est à deux pas d'un lac de baignade et d'une plage locale.

De plus, elle bénéficie de liaisons aisées vers Angoulême et Bordeaux via la N10 et se trouve proche du bourg de Chalais.

## 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

Cette propriété a énormément de potentiel pour quelqu'un qui cherche à gagner un revenu depuis sa maison !

### MAISON PRINCIPALE

#### REZ-DE-CHAUSSÉE

- CUISINE (20m<sup>2</sup>) avec bar à petit-déjeuner menant au garage attenant

- SALON ET SALLE À MANGER (60m<sup>2</sup>) avec parquet, insert de feu et climatisation

- PIÈCE (13m<sup>2</sup>) actuellement utilisée comme bureau avec vue sur la piscine et le jardin avec salle de douche attenante

- GRANDE CHAMBRE / PIÈCE (28m<sup>2</sup>) avec lavabo, actuellement utilisée comme suite d'invités (avec portes communicantes entre les deux propriétés)

#### PREMIER ÉTAGE

- CHAMBRE 1 (21m<sup>2</sup>) avec rangement intégré et salle de bain attenante

- CHAMBRE 2 (13m<sup>2</sup>) avec rangement intégré

- CHAMBRE 3 (16m<sup>2</sup>)

- WC

MAISONNETTE (ou potentiel pour un commerce avec hébergement et avec accès sur la route principale du village.

#### REZ-DE-CHAUSSÉE

- SALLE DE RÉCEPTION (20m<sup>2</sup>) ou idéale pour un espace cuisine/salle à manger/salon

- PIÈCE (18m<sup>2</sup>) pouvant servir de salle de sport, de salle de loisirs ou de salon supplémentaire

#### PREMIER ÉTAGE

- CHAMBRE (7m<sup>2</sup>)

- SALLE DE BAIN (3m<sup>2</sup>)

- VESTIAIRE (7m<sup>2</sup>)

#### GITE 1

- Salon/cuisine ouvert au rez-de-chaussée (17m<sup>2</sup>)

- À l'étage

- Chambre avec salle de douche attenante (15m<sup>2</sup>)

#### GITE 2

- Salon/cuisine ouvert au rez-de-chaussée (20m<sup>2</sup>)

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 3408 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES