

Maison de charme avec potentiel locatif, piscine, grange & 1 ha – Proche Montguyon et Coutras

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Clérac
Département:	Charente-Maritime
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	208 m ²
Terrain:	10338 m ²

RÉSUMÉ

Charmante maison de campagne de 5 chambres avec piscine, grange et 1 hectare de terrain à Clérac (Charente-Maritime).

Rez-de-chaussée : cuisine/salle à manger, salon, salle de jeux avec bar, salle à manger séparée avec coin bureau, WC avec buanderie.

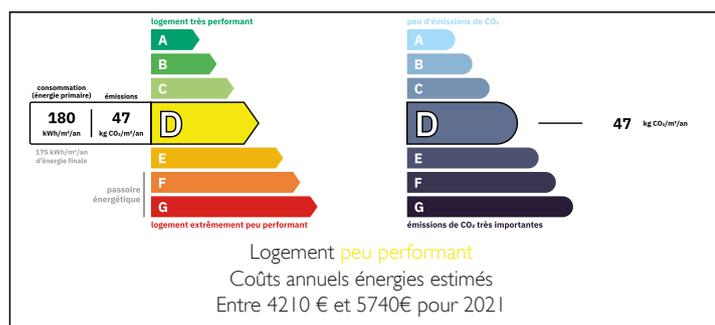
À l'étage : 2 suites parentales, 3 chambres supplémentaires et une salle de bains.

À l'extérieur : piscine semi-enterrée, grande grange en bois, ancienne porcherie et vaste terrain plat — idéal pour projet gîte, activité équestre ou résidence principale. Située dans un hameau calme, à 5 km de Montguyon (commerces, écoles, station-service) et 15 km de Coutras (accès autoroute, supermarchés, marché, soins médicaux).

Bien rare alliant charme, espace et potentiel.

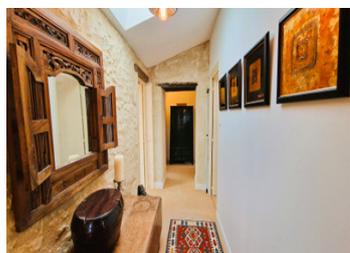


DPE



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 est un véritable havre de paix, idéal comme résidence secondaire ou propriété à fort potentiel locatif saisonnier. Elle séduira aussi bien les familles que les passionnés d'équitation ou les vacanciers en quête de nature et d'authenticité.

La terrasse ensoleillée, parfaite pour les repas en plein air, est entourée d'arbres fruitiers matures, dont un superbe noyer centenaire qui ajoute du charme à l'ensemble.

Située dans une région touristique prisée, la maison offre un emplacement stratégique : à une heure, à peu près, vous pourrez découvrir la prestigieuse cité de Saint-Émilion, faire du shopping à Bordeaux, ou assister au célèbre Cognac Blues Festival. Un cadre idéal pour proposer une location saisonnière de caractère au cœur de la campagne charentaise.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 960 EUR

Taxe habitation: EUR

Rez-de-chaussée :

Cuisine - 27 m²

Salon - 34 m²

Salle à manger - 15 m² + 21 m²

Petit salon - 17 m²

WC - 3 m²

1er étage :

Couloir - 9 m²

Chambre 1 - 14,5 m²

Salle d'eau 1 - 4,5 m²

Chambre 2 - 16,8 m²

Salle d'eau 2 - 6 m²

Chambre 3 - 13 m²

Chambre 4 - 13 m²

Chambre 5 - 10 m²

Salle de bain - 4 m²

Porcherie

Grande grange en bois

Il y a des arbres fruitiers matures sur la propriété, y compris un beau vieux noyer.

NOTES