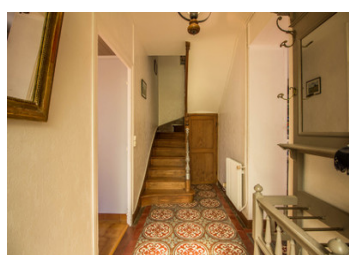


Belle propriété avec dépendances sur grand terrain avec piscine et box chevaux



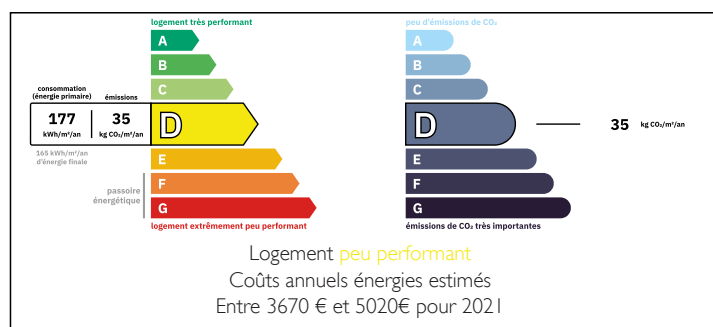
## INFORMATION

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Ville:       | Montignac-Charente  |
| Département: | Charente            |
| Ch:          | 5                   |
| SdB:         | 2                   |
| Surface:     | 217 m <sup>2</sup>  |
| Terrain:     | 8929 m <sup>2</sup> |

## RÉSUMÉ

Laissez-vous séduire par cette Charentaise rénovée de 217m<sup>2</sup>, offrant encore du potentiel d'aménagement avec ses diverses dépendances, le tout sur une belle et grande parcelle de près de 9 000m<sup>2</sup> avec piscine et 2 box à chevaux, dans un hameau au calme proche de l'hippodrome de Montignac, à 20mn du centre-ville d'Angoulême et de sa gare 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

Cette propriété située au calme avec sa façade exposée plein sud rend la maison très lumineuse, celle-ci se compose au rez de chaussée:

- Hall d'entrée (6m<sup>2</sup>) avec placard de rangement sous escalier qui mène à l'étage
- Grand espace cuisine aménagée et équipée (18m<sup>2</sup>)
- Bureau de 20m<sup>2</sup>

En continuité de la cuisine l'ancienne grange attenante a été totalement aménagée et comprend

- Une grande pièce de vie (48m<sup>2</sup>) avec insert
- Un deuxième bureau (9m<sup>2</sup>)
- Un petit hall avec de nombreux rangements sous escalier qui mène à l'étage
- Un cellier/buanderie (12m<sup>2</sup>)
- WC avec lave mains
- Une deuxième entrée indépendante donnant sur le grand espace garage de 100m<sup>2</sup> avec un espace atelier de 34m<sup>2</sup> et un accès sur le terrain depuis le garage

L'escalier du hall d'entrée mène à un palier qui dessert

- Une chambre de 24m<sup>2</sup> avec WC indépendants
- Une salle d'eau de 4m<sup>2</sup>
- Une chambre de 17m<sup>2</sup> qui donne accès à un couloir de distribution (étage de l'ancienne grange)

Ce couloir de distribution dessert :

- 3 autres chambres (14,6m<sup>2</sup> plus placard, 13,8m<sup>2</sup> et 12m<sup>2</sup> plus placard)
- Grande salle d'eau (11,5m<sup>2</sup>) avec double vasque, grande douche italienne et WC
- Un espace grenier de 37m<sup>2</sup> qui offre un beau potentiel d'aménagement

Sur la gauche de la maison, en dessous du grenier d'anciennes étables (34m<sup>2</sup>)

En continuité on trouve un espace atelier de 15m<sup>2</sup> et une terrasse couverte de 14m<sup>2</sup>

A noter également :

- Piscine Desjoyaux récente de 6x3m
- 2 box chevaux sur grand terrain dédié
- Un puits en eau

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1500 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES