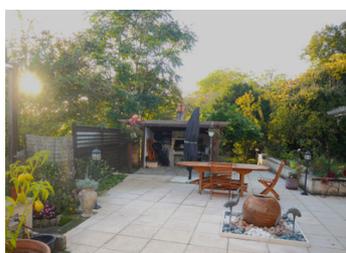


Superbe maison de 3 chambres près d'Aubeterre, double garage, joli jardin et maison d'amis à rénover



INFORMATION

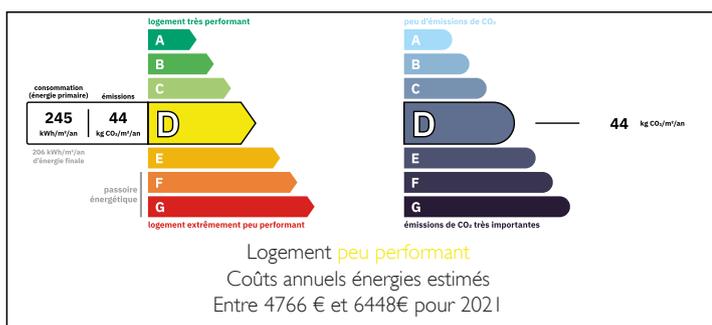
Ville:	Laprade
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	171 m ²
Terrain:	1890 m ²

RÉSUMÉ

C'est une propriété charmante, avec beaucoup de possibilités pour vous de l'adapter à vos besoins, la 4ème chambre potentielle est actuellement une télévision/espace de jeu, sans oublier qu'il y a une entrée indépendante pour une petite maison d'amis ou un studio possible. L'emplacement ne pourrait pas être plus parfait ; avec Aubeterre sur Dronne et sa plage de rivière, kayak, restaurants et boutiques juste au coin.

A moins de 5 km d'un club de golf/tennis privé, et à 14 km de Chalais avec le train reliant Bordeaux à Angoulême, ce qui rend les voyages nationaux et internationaux particulièrement faciles. Le jardin et la terrasse ont été organisés pour recevoir et en profiter. Les propriétaires ont investi dans la propriété pour maintenir les coûts de chauffage bas, avec l'isolation des murs, le double vitrage.

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

En passant les portails de la propriété, vous avez un double garage et une maison d'amis potentielle (d'environ 20m² à chaque étage, plomberie en place) sur votre droite, la jolie terrasse et un espace barbecue dédié en face de vous, un choix de zones de jardin.

Un atelier et une réserve de bois à l'arrière de la propriété.

La maison a un porche d'entrée qui mène à un salon ouvert avec poêle à bois 27m² avec escaliers, entrée à un grand bureau 16,5m² sur votre droite et entrée à la cuisine 11,9m² sur votre gauche avec accès à un garde-manger 6m², buanderie 6,4m², la chaufferie et le jardin arrière. Un autre entrée à la salle à manger 19m² avec des escaliers menant à une salle de jeux ou petit salon ou autre de 30,4m² y compris les escaliers.

Etage supérieur - palier à mi-hauteur avec salle de bain avec WC 5m² menant à la salle de douche familiale. Trois chambres au premier étage : 19,6m² avec placards et 9m² et 8,5m². Comme beaucoup de murs sont isolés et presque toutes les fenêtres sont à double vitrage, la facture de chauffage rest bas à environ 1000€ par an avec 3-4 m³ de bois à brûler.

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: 1499 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES