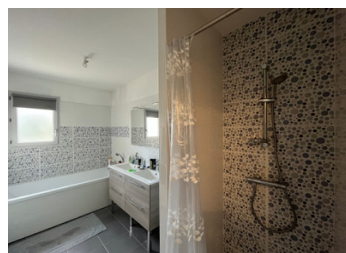


Agréable maison moderne basse consommation de 3/4 chambres, proximité Angoulême, accès rapide Paris & Bordeaux



INFORMATION

Ville:	Dignac
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	125 m2
Terrain:	963 m2



RÉSUMÉ

Idéalement située à une dizaine de minutes d'Angoulême (gare TGV desservant Paris en 2h et Bordeaux en 30 min), cette maison moderne de plain-pied offre confort, économies et tranquillité.

Emplacement idéal :

- Cadre calme en sortie de village de Dignac, commerces et école accessibles à pied
- Zone commerciale de Soyaux à 10 min, hôpital de Girac à 15 min

Intérieur lumineux et fonctionnel :

- Grande pièce de vie avec baies vitrées sur terrasse et jardin
- 3 chambres, dont une suite parentale + bureau (possible 4e chambre)
- Garage attenant avec buanderie

Maison basse consommation :

- Chauffage au sol + clim réversible

DPE

Logement économe	Faible émission de GES
≤ 50 A 38	≤ 5 A 2
51 à 90 B	6 à 10 B
91 à 150 C	11 à 20 C
151 à 230 D	21 à 35 D
231 à 330 E	36 à 55 E
331 à 450 F	56 à 80 F
> 450 G	> 80 G
Logement énergivore	Forte émission de GES

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.

N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir...

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257

Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1300 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Cette maison récente, achevée en 2018, bénéficie d'un emplacement privilégié à la sortie du village de Dignac.

Commerces et école sont facilement accessibles à pied, et un arrêt de ramassage scolaire se trouve à proximité.

Le centre-ville d'Angoulême, avec sa gare TGV et son centre hospitalier, est à seulement 15 minutes.

Entièrement de plain-pied, elle propose :

- Une grande pièce de vie lumineuse d'environ 50 m², comprenant une cuisine équipée ouverte, avec des baies vitrées donnant sur la terrasse et le jardin.
- Un espace nuit composé de trois chambres d'environ 12 m² chacune, équipées de placards intégrés, dont une suite parentale avec salle d'eau et dressing.
- Une salle de bain avec baignoire et douche.
- Un bureau d'environ 10 m² pouvant faire office de quatrième chambre.
- Une arrière-cuisine/buanderie.

Un garage attenant d'environ 20 m² complète cet ensemble.

Parfaitement entretenue, cette maison ne nécessite aucun travaux. Elle offre un confort moderne avec une faible consommation énergétique, idéale pour une vie sereine et pratique au pied d'Angoulême.

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