

Ref: A34645ELM16

Prix: 477 000 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (450 000 EUR hors honoraires)

Propriété charentaise du XIX à deux pas de tous commerces - Appartement indépendant, piscine, garage, jardin



## INFORMATION

Ville: Mérignac

Département: Charente

Ch: 5

SdB: 2

Surface: 350 m2

Terrain: 1070 m2









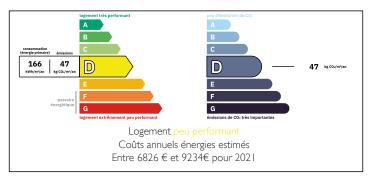




# RÉSUMÉ

Découvrez cette charmante propriété charentaise du XIXe siècle, nichée au cœur de Mérignac. Ses façades en pierre et son élégant porche motorisé en font une demeure de caractère. À l'intérieur, de vastes espaces de vie baignés de lumière vous accueillent. Les pièces de réception, agrémentées de cheminées et murs en moellons, offrent un cadre chaleureux et authentique. La cuisine, entièrement équipée, s'ouvre sur une terrasse ensoleillée donnant sur le jardin paysagé, la piscine et une bioclimatique. La propriété dispose également d'un appartement indépendant, de nombreuses dépendances incluant un garage et une cave en partie voutée. Le tout sur un terrain clos de mur et arboré, offrant une parfaite intimité. Située à seulement 8 minutes de Jarnac, 19 minutes de Cognac et 25 minutes d'Angoulême, cette propriété bénéficie d'un emplacement privilégié, à proximité de toutes les commodités.

## 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.



#### www.leggett-immo.com

Ref: A34645ELM16

Prix: 477 000 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (450 000 EUR hors honoraires)





## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2590 EUR

Taxe habitation: EUR

## **NOTES**

## DESCRIPTION

PLUS DE PHOTOS ET PLAN DE LA MAISON DISPONIBLE SUR DEMANDE

#### FICHE TECHNIQUE

DPE D

Double vitrage

Chauffage : central au fioul - chaudière à condensation avec régulateur, cheminée (bois) et clim réversible air/air dans le séjour

Adoucisseur

Tout à l'égout Fibre disponible

#### MAISON PRINCIPALE

**REZ-DE-CHAUSSEE** 

Hall d'entrée murs en moellons- 8m² avec un wc et son ancien légumier - 1.5m²

Chambre/Salle à manger - 24m² avec accès sur la terrasse/piscine

Salon - 31 m<sup>2</sup>

Cuisine équipée et aménagée - 14m² avec accès sur la terrasse/piscine

Séjour avec cheminée ouverte - 45m² avec accès sur la terrasse/piscine

Veranda - 28m² donnant accès à un deuxième hall d'entrée de 7m² avec espace buanderie

#### A L'ETAGE

Premier hall d'entrée : escalier en bois d'époque menant à un palier de 11m² desservant 2 chambres de 24m² et 13m², un wc (1.5m²), un dressing et une grande salle de bain de 9m² avec baignoire, douche, bidet et 2 lavabos.

Deuxième hall d'entrée : escalier menant à une chambre/bureau de 28m² - raccords eau froide et chaude existants pour installer une salle d'eau si vous le souhaitez.

#### DU REZ-DE-CHAUSSEE

Accès à la deuxième cour intérieure par la véranda ou le séjour vous menant à l'appartement indépendant et une grande dépendance

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