

Maison en pierre entièrement rénovée. 4 chambres. Bureau. Garage. Jardin. Dépendances. Proche Aunac et Mansle.



## INFORMATION

Ville:	Aunac-sur-Charente
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	1
Surface:	172 m <sup>2</sup>
Terrain:	812 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

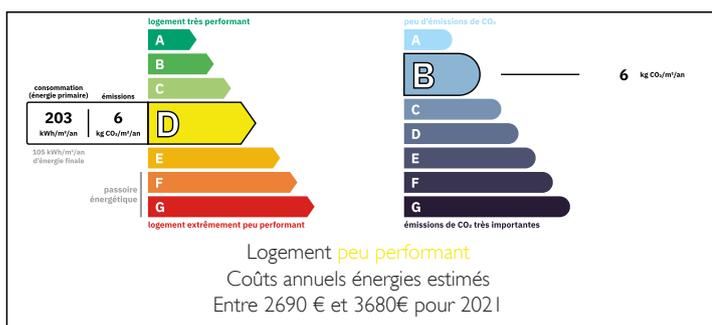
Une maison de caractère en pierre à seulement quelques minutes d'un village avec commodités et à 35 km d'Angoulême !

Située dans un typique village charentais, cette maison ancienne et de charme a été entièrement rénovée avec goût, soin et matériaux de qualité. La spacieuse cuisine avec poêle à granulés, les 4 chambres et les deux salons avec poutres apparentes et planchers en font une maison familiale et/ou de vacances idéale, chaleureuse et confortable. La terrasse et le jardin sans vis à vis, au calme et clos vous permettront de profiter en toute intimité d'une très bonne exposition, de l'ombre d'un magnifique tilleul et d'une piscine hors sol déjà en place.

Le plus : La dépendance attenante et communicante offre un beau potentiel d'agrandissement ou de création de gîte avec accès indépendant.

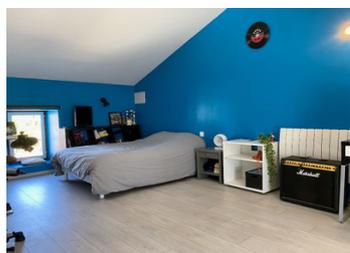
Un bien rare sur le marché aujourd'hui à...

## 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 maison se compose ;

### AU REZ-DE-CHAUSSEE

- une entrée (accès au garage depuis l'entrée) : 5,25 m<sup>2</sup>
- un salon : 32 m<sup>2</sup>
- une cuisine avec coin repas : 27 m<sup>2</sup>
- un WC : 1,8 m<sup>2</sup>
- une dépendance attenante et communicante : 45 m<sup>2</sup>

### AU PREMIER ETAGE

- un bureau/salon : 23 m<sup>2</sup>
- 3 chambres : 16,5 m<sup>2</sup> utiles, 13,6 m<sup>2</sup> et 13,2 m<sup>2</sup>
- une salle de bain (douche et baignoire, deux vasques) : 9 m<sup>2</sup>
- un WC : 1,4 m<sup>2</sup>

### AU SECOND ETAGE

- Chambre 4 avec grand placard : 20 m<sup>2</sup> utiles (16 m<sup>2</sup> habitable)

\*TERRASSE

\*JARDIN

\*PISCINE : 6 x 4 environ

\*PETITES DEPENDANCES : 20 m<sup>2</sup>

AUNAC à 1,5 km

MANSLE à 7 km

RUFFEC à 14 km

ANGOULEME à 35 km

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES

-----

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