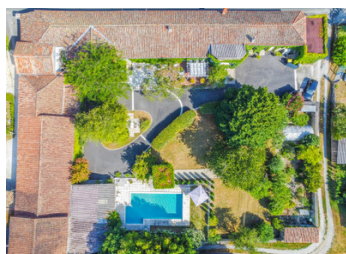


Longère de plain-pied, 5 chambres, piscine et dépendances, terrain clos et arboré, 20mn gare d'Angoulême



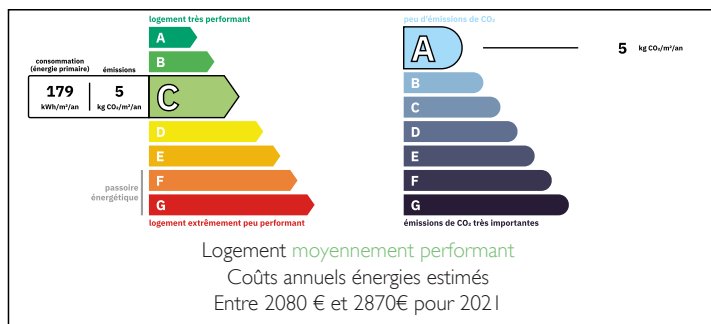
## INFORMATION

|              |           |
|--------------|-----------|
| Ville:       | Angoulême |
| Département: | Charente  |
| Ch:          | 5         |
| SdB:         | 2         |
| Surface:     | 244 m2    |
| Terrain:     | 2088 m2   |

## RÉSUMÉ

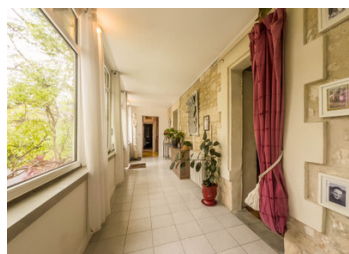
Magnifique longère très lumineuse et sans vis-à-vis, située sur la commune de Nersac à seulement 20mn du centre-ville d'Angoulême et de sa gare LGV, avec grand parc clos superbement arboré

## 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 belle propriété saura vous séduire dès l'entrée par son parc clos et très arboré autour de sa tour (ancien château d'eau au style médiéval) et de sa piscine, une invitation au repos et à la détente

Une grande terrasse carrelée idéalement exposée ouvre sur une belle entrée lumineuse qui dessert une grande pièce de vie de 61m<sup>2</sup> avec espace salon, bar et cuisine ouverte avec son four à pain/pizza en parfait état de fonctionnement ainsi qu'un espace salle à manger de 15m<sup>2</sup> dans le bow window

Depuis le large couloir également très lumineux un espace buanderie de 12m<sup>2</sup> donnant accès à l'arrière cuisine et une salle d'eau de 7,5m<sup>2</sup> avec WC

La partie nuit se compose de 4 chambres (12, 13,8, 14,7 et 13,5m<sup>2</sup>) ainsi qu'une cinquième chambre de 12m<sup>2</sup> aujourd'hui utilisée comme bureau face au parc

A noter dans cette partie nuit des WC séparés ainsi qu'un grand espace salle de bains/bien être (21m<sup>2</sup>) avec baignoire, douche, double vasque et un sauna. Cet espace très lumineux également possède un accès direct sur le parc

Sur l'aile droite de la maison se trouve une chaufferie (13m<sup>2</sup>) et un grand espace de 40m<sup>2</sup> indépendant pouvant facilement être transformé en gîte, avec vue sur le parc et la piscine

2 garages (16m<sup>2</sup> avec fosse de vidange et 23m<sup>2</sup>) se trouvent de chaque côté de la maison. Le plus grand peut être dédié au gîte potentiel

Outre l'ancien château d'eau, terrain de jeu parfait des plus jeunes qui saura réveiller...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 2000 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES