

Ref: A37451LOP17

Prix: 468 500 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (441 982 EUR hors honoraires)

Charmante maison de ferme & gîte & apartment, 7 chambres, 3 sdb, piscine. Vues sur l'estuaire de la Gironde.







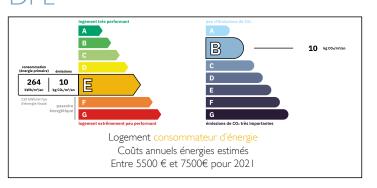








# DPE



### INFORMATION

Ville: Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet

Département: Charente-Maritime

Ch: 7

SdB: 3

Surface: 275 m2

Terrain: 4535 m2

# RÉSUMÉ

Cette ferme Charentaise en pierre, rénovée, bien présentée, dans un joli village. Elle offre un cadre de vie agréable et de grandes possibilités d'activité, à proximité de l'estuaire de la Gironde, très prisé et pittoresque, en Charente Maritime.

Elle se compose d'une maison principale lumineuse & spacieuse sur 2 étages avec un gîte attenant & appartement au rdc,mais elle pourrait facilement être reconvertie en une grande maison familiale si on le souhaitait. Elle bénéficie d'une piscine creusée bien entretenue avec couverture électrique en dôme, d'une terrasse de piscine & d'un jardin réaménagés, d'une pergola, d'une grande grange & de remises, & de vues sur les vignobles & la mer.

Le toit principal a été récemment remplacé, Poutres apparentes, carrelage & parquet. La maison a été gérée avec succès comme un gîte revenus vérifiables.

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.





Ref: A37451LOP17

Prix: 468 500 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (441 982 EUR hors honoraires)







## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2045 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

### DESCRIPTION

D'AUTRES PHOTOS ET UN PLAN DE LA MAISON SONT DISPONIBLES SUR DEMANDE

#### INFORMATIONS TECHNIQUES

Radiateurs électriques thermostatiques et cheminée ouverte dans le séjour

**VMC** 

Adoucisseur d'eau

Réservoir d'eau électrique

Chauffe-eau au gaz

Toiture de la maison principale refaite et réparée.

Volets en bois bien entretenus

Nouveaux velux en double vitrage dans le gîte

Nouveau filtre de piscine, couverture de piscine rétractable et terrasse de piscine

Système d'assainissement par fosse septique

Connexion fibre optique haut débit

DPE E

**FERME** 

AU REZ-DE-CHAUSSÉE

Cuisine - 34.8 m² moderne et entièrement équipée

avec escalier en chêne d'origine

Salon - 40m² avec cheminée et baie vitrée

#### AU PREMIER ÉTAGE

Chambre I - 22.5 m² avec portes-fenêtres

Chambre 2 - 11.1m<sup>2</sup>

Chambre 3 - 14.5 m<sup>2</sup>

Couloir I - 10.6 m<sup>2</sup>

Couloir 2 - 3.0 m<sup>2</sup>

Salle de bain - 5.8 m² neuve, avec baignoire, douche,

WC & sèche-serviettes

Salle de bain - Grenier

**GITE** 

AU REZ-DE-CHAUSSÉE

Cuisine - 17.1 m<sup>2</sup> entièrement équipée, avec

cheminée ouverte

Salon - 27.5 m<sup>2</sup> avec cheminée ouverte

AU PREMIER ÉTAGE

Hall d'entrée - 7.0 m<sup>2</sup>

Chambre I - 9.8 m<sup>2</sup>

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