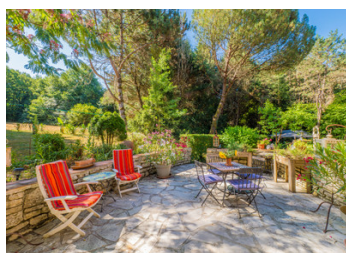
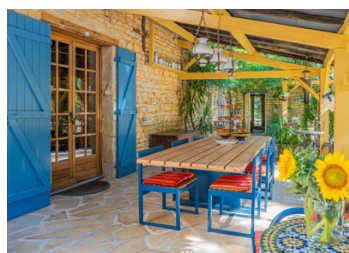


Incroyable maison de caractère début XIX en pierre lovée dans les bois. Mare. Grange aménagée. Gîte possible.



## INFORMATION

Ville:	Saint-Gourson
Département:	Charente
Ch:	6
SdB:	2
Surface:	278 m <sup>2</sup>
Terrain:	11854 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

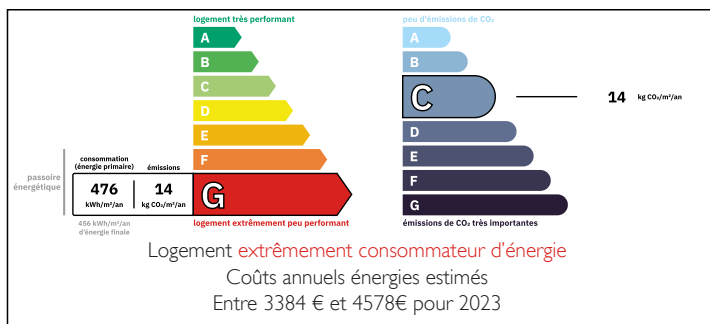
Offrez vous un bien d'exception : une propriété de caractère nichée dans un écrin de verdure luxuriant. Calme, ressourcement et évasion sont au bout du chemin qui mène à cette maison au charme unique. Rien ne viendra vous y troubler. Seuls la végétation, le chant des oiseaux, les jeux de lumière, et le bruit de l'eau enveloppent cette belle propriété ancienne en pierre.

Un lieu qui a une âme (parquets anciens, pierres et poutres apparentes, cheminées) et qui regorge d'espaces : terrain de pétanque, potager, carports et garages.

La maison principale (178 m<sup>2</sup>) tournée vers un magnifique jardin et sa terrasse ombragée permet une vie confortable et chaleureuse. Une véranda chauffée permet de profiter d'un jacuzzi et d'une vue sur un bassin bucolique.

La grange aménagée (120 m<sup>2</sup>) avec 3 chambres vous permettra de recevoir famille, amis ou de proposer...

## 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 propriété se compose d'une maison principale et d'une grange aménagée.

Elle a été bâtie sur le site d'un ancien cloître (de près de 500 ans.) dont elle possède encore quelques vestiges.

La propriété pourra également vous fournir du bois de chauffage pour au moins 7 ans.

### \*MAISON PRINCIPALE

Au rez-de-chaussée

- une entrée : 12,2 m<sup>2</sup>
- une cuisine/salle à manger avec insert : 32 m<sup>2</sup>
- une chambre (ou salon) avec cheminée : 18,7 m<sup>2</sup>
- un WC
- un palier / bureau : 7,7 m<sup>2</sup>
- une buanderie : 3,1 m<sup>2</sup>
- une veranda attenante et communicante : 25,3 m<sup>2</sup>
- un atelier / arrière cuisine : 8,7 m<sup>2</sup>
- une jardinerie : 6 m<sup>2</sup>

Au premier étage

- une pièce mezzanine/salon/bureau : 23,3 m<sup>2</sup>
- une salle de bains ; douche, baignoire, deux vasques : 7,35 m<sup>2</sup>
- un bureau en palier : 9,6 m<sup>2</sup>
- une chambre : 14,7 m<sup>2</sup>
- une petite pièce technique

- une chambre supplémentaire avec un accès extérieur : 9,4 m<sup>2</sup>

### \*GRANGE AMENAGEE

Au rez-de-chaussée

- vaste pièce de vie/cuisine/séjour : 54 m<sup>2</sup>
- un wc
- une salle d'eau : 3,9 m<sup>2</sup>

Au premier étage sur palier :

- Trois chambres ( 18, 15, 16,5 m<sup>2</sup> ) dont une avec lavabo

- \*Grange (non aménagée) : 65 m<sup>2</sup> dont Atelier de 40 m<sup>2</sup>

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **600 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES