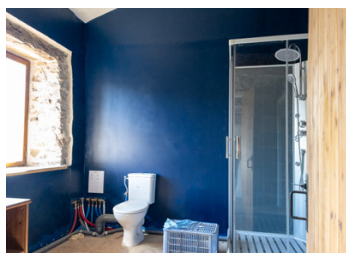
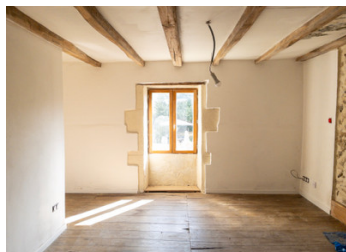


DEUX charmantes maisons en pierre situées dans un hameau tranquille, à proximité de magnifiques lacs.



## INFORMATION

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Ville:       | Lésignac-Durand |
| Département: | Charente        |
| Ch:          | 4               |
| SdB:         | 2               |
| Surface:     | 71 m2           |
| Terrain:     | 1209 m2         |



## RÉSUMÉ

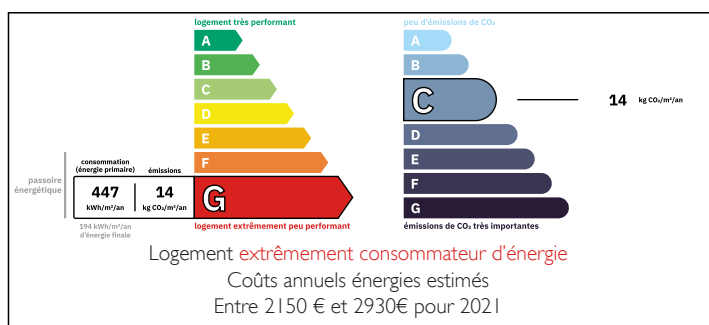
Deux charmantes maisons en pierre, la première de 2 chambres située dans un hameau calme avec des voisins sympathiques, prête à emménager. Joutant une deuxième maison plus spacieuse à finir de rénover, dont la plupart des travaux sont déjà bien avancés (y compris la fosse septique). Elle comprend 2 chambres et donne accès à un jardin privé à l'arrière.

À quelques minutes en voiture du village de Massignac, où vous trouverez une épicerie, une pharmacie, une boulangerie, un café, un restaurant et un restaurant étoilé, un salon de coiffure et un centre médical.

À proximité immédiate des Lacs de Charente, où vous pourrez pratiquer la pêche, la canoë, profiter des plages, vous baigner et découvrir plusieurs restaurants.

Une possibilité de location vacancière ou de logement indépendant pour la famille et les amis.

## 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.



## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

La maison n° 1, en bon état et entièrement habitable, se compose: au rez-de-chaussée, une cuisine entièrement équipée et un salon-salle à manger ouvert de 36 m<sup>2</sup>, des portes-fenêtres à double vitrage donnant sur un jardin privé à l'arrière. À l'étage : deux chambres de 11 et 12 m<sup>2</sup> donnant sur un palier de 7 m<sup>2</sup>, une salle de bains avec WC de 5 m<sup>2</sup>. Toutes les fenêtres étant à double vitrage. Surface habitable : 71 m<sup>2</sup>.

La maison n° 2, mitoyen et nécessitant l'achèvement des travaux de rénovation déjà bien avancés, comprend au rez-de-chaussée une entrée donnant sur un grand salon/salle à manger ouvert de 39 m<sup>2</sup> avec cheminée à foyer ouvert et double porte vitrée donnant sur le jardin, deux marches mènent à la nouvelle cuisine équipée de 13 m<sup>2</sup> avec des appareils encastrés et dotée d'un double évier de type « Belfast », ainsi que de doubles portes donnant sur un cellier de 6 m<sup>2</sup> avec des étagères modernes ; un couloir arrière avec les commandes de chauffage, des toilettes et un accès au jardin arrière.

Un escalier traditionnel en bois mène du salon/salle à manger au premier étage, où se trouvent deux chambres, dont une de 18 m<sup>2</sup> avec sa propre salle de bains et ses toilettes (8 m<sup>2</sup>), une buanderie de 8 m<sup>2</sup>, une salle de bains à achever (10 m<sup>2</sup>), ainsi qu'une échelle escamotable menant à une éventuelle troisième chambre de type mezzanine de 13 m<sup>2</sup>. 120 m<sup>2</sup> entièrement rénovés.

Une grange attenante...