

Propriété en bord de la Charente . 3 chambres/ 2 salles de bains . Jardin, balcon et garage. Commerces à 500m.

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Cognac
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	183 m <sup>2</sup>
Terrain:	452 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Situé à seulement 500m d'une sélection des restaurants, bars, boulangeries et commerces, cette propriété est parfaitement située à Cognac et surplombe le fleuve Charente.

Le premier étage est composé d'une cuisine, d'un salon ouvert sur un grand balcon avec vue sur les jardins et le fleuve Charente, de 2 chambres et d'une salle de bains / WC.

Au rez-de-chaussée, il y a une troisième chambre, une salle de douche et WC, une buanderie et une véranda qui s'ouvre sur les jardins.

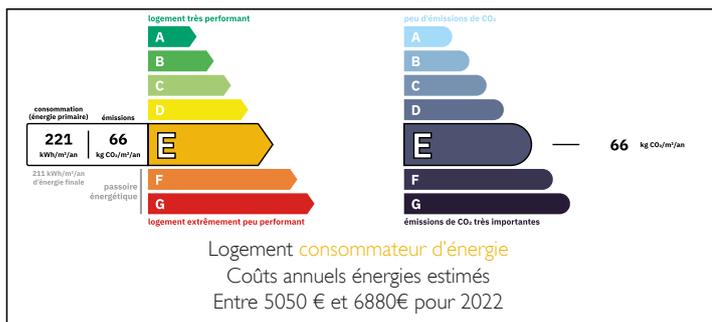
Garage intégré.

Le jardin a un accès direct et privé à la rivière Charente, vous permettant de sauter dans un canoë et de profiter au maximum de cette belle rivière dans les deux sens.

La maison nécessite quelques travaux de rénovation.

Cognac est une grande ville historique avec

## 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

Tout à l'égoût, simple vitrage et chauffage central au fioul.

La vie principale au premier étage :

L'escalier extérieur mène à l'entrée de 5m<sup>2</sup>

Cuisine de 9m<sup>2</sup> entièrement équipée.

Salon ouvert de 49m<sup>2</sup> avec cheminée et grandes portes-fenêtres ouvrant sur le balcon - 16m<sup>2</sup> .

Chambre 1 - 21m<sup>2</sup> avec portes ouvrant sur le balcon.

Chambre 2 - 9m<sup>2</sup> .

Escalier intérieur menant au rez-de-chaussée.

Chambre 3 - 9m<sup>2</sup> avec salle de douche .

WC séparé.

Buanderie avec chaudière - 24m<sup>2</sup> .

Conservatoire donnant sur le jardin 37m<sup>2</sup> .

Garage intégré 34m<sup>2</sup> .

Extérieur - jardin compact .

-----

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

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES