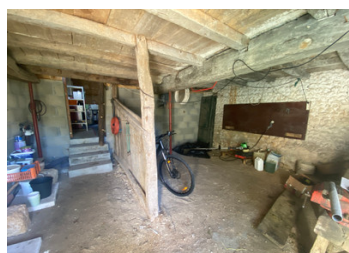


## Charmante ferme de 3 chambres avec jardin et dépendances – Située dans un hameau paisible



## INFORMATION

Ville:	Bran
Département:	Charente-Maritime
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	176 m <sup>2</sup>
Terrain:	3040 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

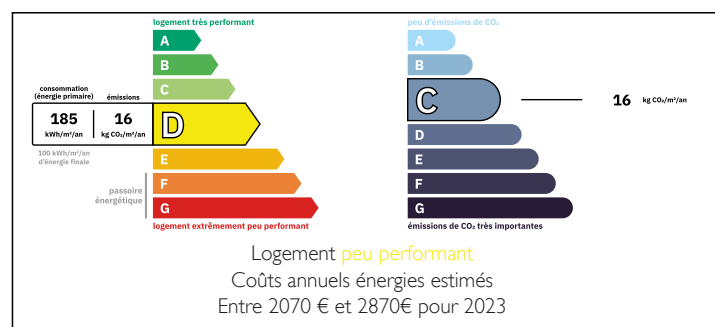
Située dans un hameau calme et privé, cette maison de caractère offre environ 170 m<sup>2</sup> de plain-pied, le tout sur un terrain généreux et entièrement clos d'environ 3 000 m<sup>2</sup>.

La maison est spacieuse et lumineuse, avec une entrée menant à un salon chaleureux avec cheminée, ainsi qu'à un séjour lumineux doté de grandes fenêtres à chaque extrémité. La cuisine ouverte avec cellier constitue un espace de vie à la fois pratique et convivial.

De l'autre côté du couloir se trouvent trois chambres, une salle de bains et un bureau, idéal pour le télétravail ou pour accueillir des invités.

Parmi les autres atouts, on trouve un grenier partiellement isolé offrant un potentiel supplémentaire, une buanderie / chaufferie fonctionnelle ainsi qu'un atelier / grange attenante.

## 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

Rez de chaussée

- Hall d'entrée - 17.4m<sup>2</sup>
- Chambre 1 - 11m<sup>2</sup>
- Chambre 2 - 11m<sup>2</sup>
- Chambre 3 - 20.5m<sup>2</sup>
- Bureau - 7.8m<sup>2</sup>
- Salle de bain (baignoire, douche, lavabo) - 10m<sup>2</sup>
- WC séparé
- Salle à manger - 28m<sup>2</sup>
- Salon/cuisine - 46,5m<sup>2</sup>
- Buanderie/chaufferie attenante - 24,3m<sup>2</sup>
- Atelier/grange attendant - 22m<sup>2</sup>

Grenier – partiellement isolé, pouvant être aménagé (sous réserve d'obtention des autorisations nécessaires)

Extérieur :

Charmant coin barbecue couvert et puits traditionnel  
Grande terrasse avec accès direct depuis la maison  
Jardin entièrement clos offrant beaucoup d'espace pour profiter pleinement  
Grange/garage indépendant à l'arrière

Informations complémentaires :

Chauffage : chauffage central au fioul, avec chauffage au sol dans le salon

Assainissement : fosse septique

Double vitrage partout

Situation :

À seulement 5 minutes des commodités de Baignes-Sainte-Radegonde, à environ 1 heure de Bordeaux et 1 heure de la côte atlantique.

-----

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

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1400 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES