

Maison de village 150m , 3 chambres, sur 3 niveaux, cave, arrière salle 48m à rénover, proche des commerces.



## INFORMATION

Ville:	Champagnolles
Département:	Charente-Maritime
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	150 m <sup>2</sup>
Terrain:	201 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

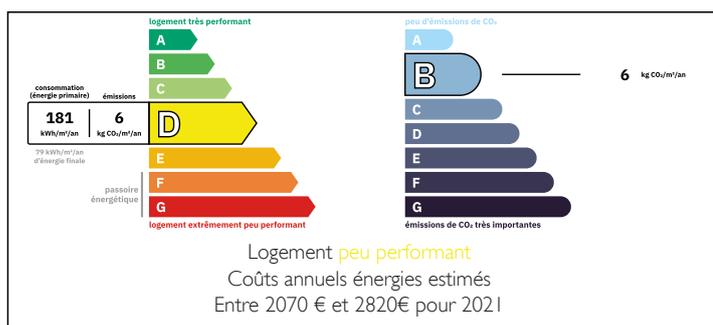
Cette jolie maison de village, qui était auparavant une ancienne école, a conservé tous ses éléments d'origine, notamment murs en pierre de Charentaise, poutres en chêne apparentes, trois cheminées et un évier ancien.

Il y a une entrée spacieuse, une cuisine et un salon/salle à manger, une arrière-cuisine pratique et des toilettes au rez-de-chaussée, ainsi qu'une grande pièce arrière qui pourrait être convertie en espace habitable supplémentaire. La cave à vin a été modernisée et équipée de double vitrage et de velux.

La cour privée est charmante et comprend une terrasse couverte.

Bien située à seulement 10 minutes des villes de Gemozac et Pons, et à seulement 30 minutes des plages de Meshers sur Gironde et de celles de la

## 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

La propriété en détail:-

Cuisine: 19.8m<sup>2</sup> avec cheminée et escalier originale menant au premier étage, accès au salle de séjour, à la buanderie, la salle arrière, et la cave

Salle de séjour: 33.8m<sup>2</sup> avec cheminée

Cellier: 9.1m<sup>2</sup>

WC: 1.3m<sup>2</sup>

Pièce supplémentaire: 48m<sup>2</sup>

Cave: 29.2m<sup>2</sup> sol en gravier, éclairage électrique et chauffe-eau électrique

Premier étage :-

Chambre 1: Suite parentale 29.0m<sup>2</sup> avec salle d'eau et WC séparé

Deuxième étage:-

Chambre 2: 31.2m<sup>2</sup>

Chambre 3: 15.0m<sup>2</sup>

Salle d'eau: 5.2m<sup>2</sup> avec douche, évier, WC, sèche-serviettes et velux

Extérieur:-

Abri, jardin clos et un puits couverte.

Double vitrage, Internet par fibre optique possible, Linky, tout a legout, radiateurs électriques thermostatiques, et deux cheminées.

Toutes les mesures sont approximatives.

La visite se fait uniquement sur rendez-vous.

-----

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: **635 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES