LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

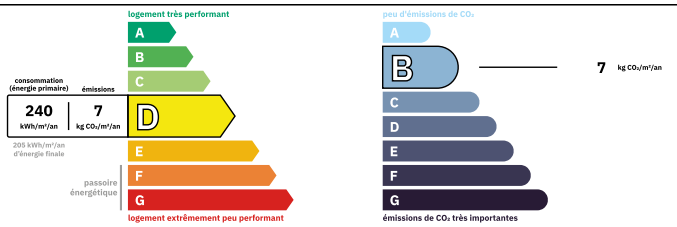
www.leggett-immo.com

Ref: A39009EB17 Prix: 267 500 EUR

Honoraires: 7 % TTC inclus charge acquéreur (250 000 EUR hors honoraires)

Maison de 4 chambres avec un excellent emplacement en bordure de village, piscine et vues sur les vignobles

DPE



Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2735 € et 3701€ pour 2023

INFORMATION

Ville:	Saint-Dizant-du-Gua
Département:	Charente-Maritime
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	149 m2
Terrain:	10706 m2

RÉSUMÉ

Nichée au cœur de 1 hectare de jolis jardins et de prairies, cette charmante propriété offre une vue imprenable sur les vignobles. Elle dispose d'une piscine hors sol et d'une dépendance de caractère qui pourrait être transformée, avec des autorisations habituelles.

Au rez-de-chaussée de la maison principale se trouvent une cuisine-salle à manger spacieuse et équipée, un salon, une chambre et une salle d'eau avec WC. À l'étage, il y a 3 autres chambres (dont une avec salle de bains à finir), une deuxième salle d'eau, des toilettes et un salon/kitchenette supplémentaire avec une terrasse offrant une vue imprenable sur le jardin, la piscine et les vignobles. Le premier étage dispose d'un accès séparé par la terrasse et pourrait donc être loué comme chambre d'hôtes ou gîte pour générer des revenus.

Située à quelques pas du village de

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**800 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Rez-de-chaussée
* Cuisine - 28 m²
* Séjour - 19,5 m²
* Salle d'eau - 5,8 m²
* WC
* Buanderie - 5,52 m²
* Entrée - 5,6 m²
* Chambre - 20 m²

Premier étage
* Séjour - 21 m²
* Kitchenette - 14 m²
* Salle d'eau / WC - 5,8 m²
* Chambre 2 - 10,6 m²
* Chambre 3 - 10,90 m²
* Chambre 4 - 10,4 m²
* Salle d'eau / WC - 4,4 m²

Extérieur
* Piscine hors-sol avec terrasse à finir d'aménager - 8 m x 3 m
* Maison ancienne à aménager - 120 m²
* Terrain non attenant

**Chauffage par poêles à granulés (aux deux étages de la maison principale)
**Double vitrage partout
**Assainissement - fosse septique

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