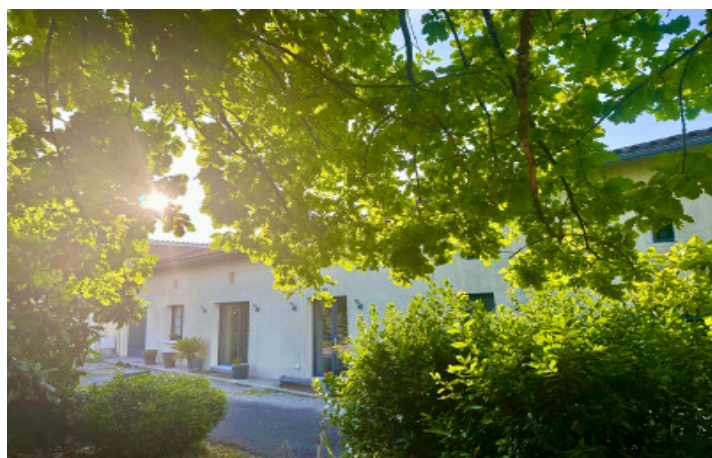


## Sous offre - Raffinement et Authenticité – Maison Rénovée 4/5 Chambres au Cœur de la Charente



## INFORMATION

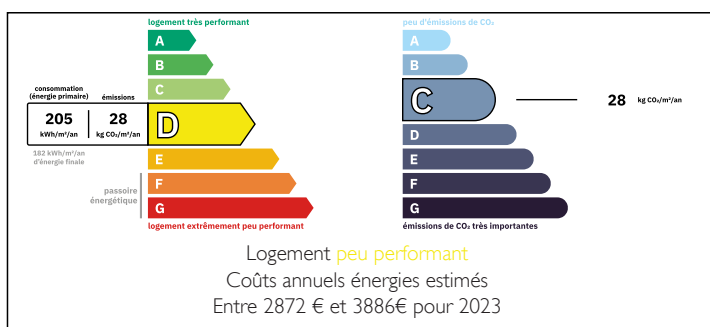
Ville:	Barbezieux-Saint-Hilaire
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	186 m <sup>2</sup>
Terrain:	6270 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Cette superbe maison de 4/5 chambres à Barbezieux-Saint-Hilaire allie le charme de l'ancien à la praticité moderne. Rénovée avec soin, elle s'étend sur un grand terrain. L'intérieur lumineux comprend une grande cuisine ouverte, trois chambres en rez-de-chaussée, et une magnifique suite parentale à l'étage. Idéalement placée en bout d'impasse, à deux pas des commerces, cette propriété bénéficie d'un emplacement privilégié, paisible mais proche de tout. Parfaitement située pour profiter d'Angoulême, Cognac ou Bordeaux, elle conviendra aussi bien en résidence principale que secondaire.

## 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

Située au calme, en lisière de Barbezieux-Saint-Hilaire, cette charmante maison rénovée de 186 m<sup>2</sup> offre un cadre de vie spacieux et confortable sur deux niveaux, alliant le charme de l'ancien au confort moderne.

Le cœur de la maison est une cuisine/salle à manger ouverte de 49 m<sup>2</sup>, baignée de lumière naturelle, parfaite pour recevoir ou pour les repas du quotidien. Elle communique avec un salon chaleureux de 30 m<sup>2</sup>, propice à la détente. À proximité, une buanderie pratique de 9,36 m<sup>2</sup> permet un espace fonctionnel pour le linge et le rangement.

Le rez-de-chaussée comprend :

Une chambre de 13,54 m<sup>2</sup> avec vue sur le jardin  
Une grande chambre de 20,24 m<sup>2</sup>, idéale pour une suite ou chambre d'amis  
Une chambre de 9 m<sup>2</sup>, parfaite pour un enfant ou un bureau  
Un bureau de 7,25 m<sup>2</sup>, pouvant servir de 5<sup>e</sup> chambre  
Une salle d'eau avec WC de 3,21 m<sup>2</sup>  
Une salle de bain familiale avec WC de 3,2 m<sup>2</sup>  
À l'étage, vous découvrirez une magnifique suite parentale de 32,76 m<sup>2</sup> avec murs en pierre apparente, poutres en bois et parquet. La salle de bain attenante de 20 m<sup>2</sup> est digne d'un hôtel, avec baignoire îlot, douche à l'italienne et double vasque. Le terrain total de m<sup>2</sup> offre des jardins paysagers, des arbres matures, un grand garage et plusieurs dépendances en pierre. En face de la maison, une parcelle constructible de 1 065 m<sup>2</sup>, disponible par négociation séparée, offre un potentiel de construction (sous réserve des autorisations nécessaires).

La maison est équipée de double vitrage, d'un...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1350 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES