

Un charmant cottage paisible de 2 chambres à coucher, proche des commodités et offrant un potentiel commercial

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Terres-de-Haute-Charente
Département:	Charente
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	104 m <sup>2</sup>
Terrain:	6761 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

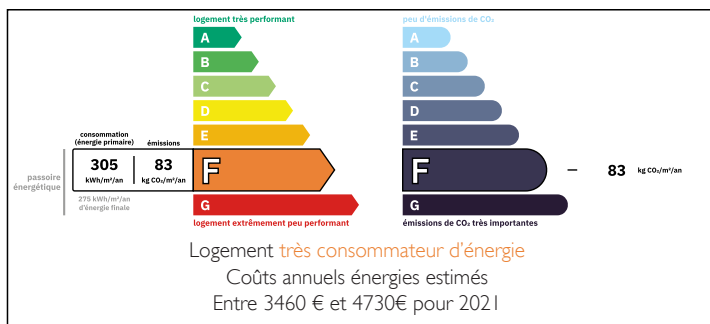
Ce charmant cottage sera une maison idéale, que vous souhaitiez y vivre à l'année ou simplement l'utiliser comme résidence secondaire.

De plain-pied et accessible aux personnes à mobilité réduite, la maison a conservé tout son charme d'antan.

Le salon mesure 30 m<sup>2</sup>, on y trouve deux chambres de 21 m<sup>2</sup> et 15 m<sup>2</sup>, une cuisine de 11 m<sup>2</sup> avec une chaufferie/buanderie attenante de 20 m<sup>2</sup>, une salle d'eau et des toilettes séparées.

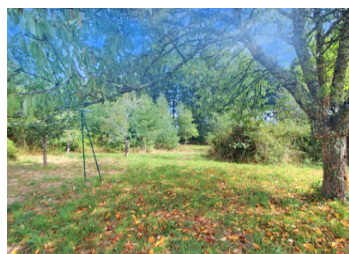
Adossée à la maison se trouve une grande grange/garage de 39 m<sup>2</sup> avec un grenier aménagé en pièce de 21 m<sup>2</sup> pouvant servir de troisième chambre. Plusieurs dépendances plus petites nécessitent quelques réparations.

## 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.



## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1170 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Nichée au cœur d'un terrain arboré de près de 7 000 m<sup>2</sup>, cette maison de deux chambres pourrait bien être celle que vous recherchez !

N'attendant que votre touche personnelle, cette maison dégage déjà une atmosphère chaleureuse et accueillante.

De plain-pied, elle est également accessible aux personnes à mobilité réduite.

L'entrée, fermée par un portail, mène à travers le jardin jusqu'à la porte d'entrée et au spacieux séjour/salle à manger de 30 m<sup>2</sup>, agrémenté d'une cheminée où vous pourriez installer un poêle à bois.

Cette pièce est le cœur de la maison. Une porte donne accès à la chambre principale de 21 m<sup>2</sup>, dotée d'un parquet en chêne d'origine et de portes-fenêtres ouvrant sur le jardin avant. Une autre porte mène à la cuisine et à la buanderie/chaufferie.

Un court couloir depuis le séjour dessert la deuxième chambre de 15 m<sup>2</sup> et une salle d'eau avec WC séparés.

Une porte permet d'accéder au jardin arrière et à la terrasse. Le jardin arboré comprend une variété d'arbres fruitiers. Un garage/grange de bonne taille (39 m<sup>2</sup>) est attenant à la maison. Un escalier depuis la grange mène à une pièce supplémentaire de 21 m<sup>2</sup> à l'étage, offrant un excellent espace de rangement ou la possibilité d'être transformée en troisième chambre.

À l'autre extrémité de la maison se trouvent trois autres petites granges nécessitant quelques réparations.

La maison est située dans un petit hameau de quelques maisons, à seulement 5 minutes en voiture de Saint-Laurent-de-Céris, où vous trouverez des