

Ancien corps de ferme avec dépendances et appartement loué, 5mn centre-ville et gare d'Angoulême



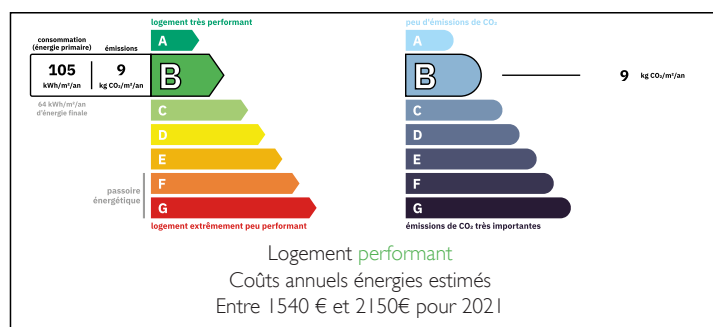
## INFORMATION

Ville:	Gond-Pontouvre
Département:	Charente
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	212 m <sup>2</sup>
Terrain:	830 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

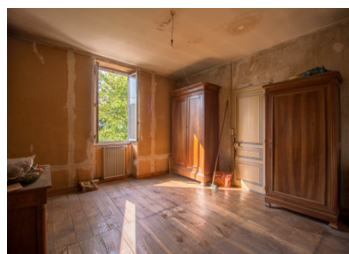
Ensemble immobilier du milieu du 19<sup>ème</sup> siècle comprenant une maison principale, un garage attenant, un logement indépendant F2 loué, et plusieurs dépendances dont étable, chai, toits à cochons, préau.... le tout dans un cadre bucolique et verdoyant avec tous commerces et commodités à pieds

## 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

Bien rare de par son emplacement, son cadre verdoyant et son potentiel d'aménagement avec toutes ses dépendances (activité professionnelle, gîtes, projet d'accueil, investissement locatif...)

Situé sur la commune du Gond Pontouvre, proche de la zone commerciale de Champniers et avec toutes les commodités et services à pied, cet ancien corps de ferme se compose de :

Maison d'habitation de 212m<sup>2</sup> habitables comprenant au rez de chaussée :

- Couloir d'entrée traversant (15,5m<sup>2</sup>)
- Salon/salle à manger (40m<sup>2</sup>)
- Cuisine (15m<sup>2</sup>)
- Chambre avec salle d'eau récente (27m<sup>2</sup>)
- WC et espace chaufferie

Au premier étage :

- Une chambre de 20m<sup>2</sup> accessible par un escalier privatif depuis le salon et l'entrée
- Un palier (6m<sup>2</sup>) accessible depuis le hall d'entrée desservant trois chambre (24m<sup>2</sup>, 19m<sup>2</sup> et 23m<sup>2</sup>)
- Un espace grenier de 75m<sup>2</sup>

Au second étage un grand grenier d'environ 120m<sup>2</sup>

Accolé à la maison avec un accès direct sur la rue, un grand préau couvert de 43m<sup>2</sup> avec portail motorisé et une remise de 20m<sup>2</sup>

Sur le terrain clos et arboré d'environ 830m<sup>2</sup>, situées à l'arrière de la maison plusieurs dépendances :

- Bâtiment de 32m<sup>2</sup> au sol avec étage
- Grange (62m<sup>2</sup>) avec clapiers à lapins, toits à cochon et chais
- Ancienne étable de 31m<sup>2</sup> avec grenier
- Bâtiment de 63m<sup>2</sup> au sol avec ancien logement en duplex, et grand grenier
- Un puits et récupérateurs d'eau

Un appartement indépendant...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1624 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES