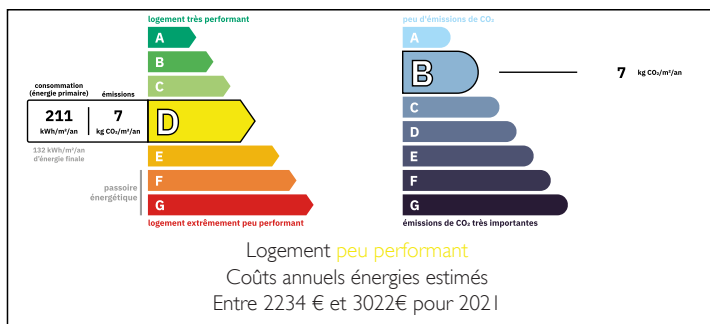


Maison en pierre de 132m avec terrain constructible à 5mn de Montguyon et 50mn de Bordeaux



DPE



INFORMATION

Ville:	Clérac
Département:	Charente-Maritime
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	132 m ²
Terrain:	2884 m ²

RÉSUMÉ

Située dans un petit hameau paisible du sud de la Charente-Maritime, à seulement 5 minutes de Montguyon et 50 minutes de Bordeaux, cette charmante maison en pierre de 132 m² offre un cadre de vie verdoyant, idéal pour les amoureux de la campagne recherchant le calme sans renoncer aux commodités.

La maison se développe principalement de plain-pied. Le rez-de-chaussée comprend une cuisine, un salon, un grand séjour chaleureux équipé d'un poêle à bois, deux chambres, une salle de bain, un WC indépendant ainsi qu'une buanderie.

Depuis le séjour, un escalier mène à une mezzanine offrant un espace polyvalent pouvant accueillir un bureau ou une chambre supplémentaire. Une seconde pièce mansardée, à hauteur sous plafond plus basse, peut servir de chambre d'appoint, coin nuit ou espace de rangement. Des combles

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

À l'extérieur, exposée plein sud, la maison bénéficie d'une agréable terrasse avec vue dégagée sur le jardin. Le terrain de 2 800 m², dont une partie est constructible, offre de nombreuses possibilités : extension, piscine ou projet annexe selon vos envies.

Des dépendances viennent compléter ce bien, idéales pour le stockage du bois, du matériel de jardin ou des outils.

Une maison pleine de charme, parfaite pour une résidence principale ou secondaire, dans un environnement calme et naturel.

À propos de la Charente-Maritime
Réputée pour son climat ensoleillé, ses douces campagnes et sa proximité avec la côte atlantique, la Charente-Maritime est l'une des régions les plus prisées de France pour sa qualité de vie. Elle offre un riche patrimoine culturel, des marchés hebdomadaires animés, des églises romanes et de charmantes villes côtières comme La Rochelle et Royan. Que vous soyez attiré par les vignobles, la mer ou la tranquillité de la campagne, cette région incarne l'art de vivre à la française.

Ci-dessous des informations plus détaillées de la propriété.

Plus de photos sont disponibles ainsi que les plans de la maison sur demande.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **975 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES

FICHE TECHNIQUE

DPE D

Chauffage individuel électrique et poêle à bois dans le séjour

Double vitrage PVC/Bois et volets en bois

Fosse septique conforme

Ballon d'eau chaude électrique

Toiture refaite en 2008

Fibre disponible

REZ-DE-CHAUSSEE

Cuisine - 16m² - sol carrelage