

Ensemble immobilier en pierre – 2 maisons- 178 et 113 m – Piscine – Hangar- Garages -Atelier - 2286 m



## INFORMATION

Ville:	Theil-Rabier
Département:	Charente
Ch:	6
SdB:	4
Surface:	291 m <sup>2</sup>
Terrain:	2286 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

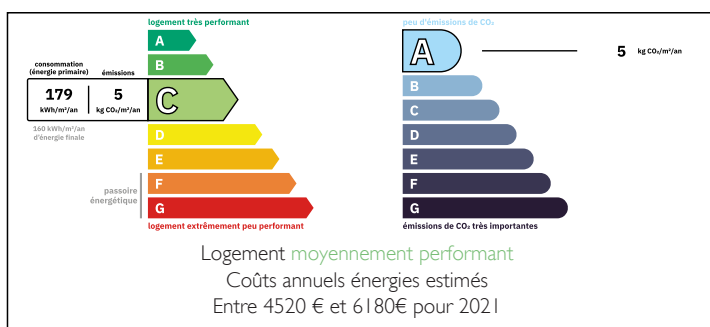
Situé à Theil-Rabier, à 10 min de Chef-Boutonne et 15 min de Ruffec, cet ensemble immobilier en pierre comprend deux maisons de campagne sur un terrain clos de 2 286 m<sup>2</sup>.

La maison principale offre une vaste pièce de vie avec cuisine équipée et poêle à granulés, salon avec coin bureau et poêle à granulés, cellier, terrasse, cuisine d'été et piscine. À l'étage : deux chambres, une suite parentale avec salle d'eau et wc. Dépendances : arrière-cuisine, cave, pièce de stockage avec mezzanine et garage.

La seconde maison dispose d'une pièce de vie avec cuisine et poêle, trois chambres à l'étage, salle d'eau, WC et deux pièces à rénover avec grenier pour un potentiel troisième logement.

À l'extérieur : cour goudronnée, hangar avec atelier et balcon de stockage, jardin arboré, potager, piscine

## 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: 2051 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Situé sur la commune de Theil-Rabier, à seulement 10 minutes de Chef-Boutonne et 15 minutes de Ruffec (toutes commodités), cet ensemble immobilier de caractère se compose de deux maisons de campagne en pierre, en bordure de village, dans un environnement calme et entièrement clos de 2 286 m<sup>2</sup>.

### Maison principale

Au rez-de-chaussée, une vaste pièce de vie de 60 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte et entièrement équipée, agrémentée d'un poêle à granulés, donnant accès au rez-de-jardin avec terrasse, cuisine d'été et piscine. Un cellier de 11,5 m<sup>2</sup> et un salon avec coin bureau de 50 m<sup>2</sup>, également équipé d'un poêle à granulés. À l'étage, un palier de 6 m<sup>2</sup>, avec accès à la terrasse de la piscine. il dessert une salle d'eau avec WC (6,5 m<sup>2</sup>), deux chambres de 10 m<sup>2</sup> et 10,5 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une suite parentale de 16 m<sup>2</sup> avec salle d'eau et WC privés (3,8 m<sup>2</sup>).

Attenants à la maison : une arrière-cuisine de 11,5 m<sup>2</sup>, un WC de 1,2 m<sup>2</sup>, une cave de 13 m<sup>2</sup>, une pièce de stockage de 44,5 m<sup>2</sup> avec mezzanine de 24 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un garage de 37 m<sup>2</sup>.

Seconde maison – Habitation indépendante est parfaitement adaptée à un projet locatif ou touristique (gîte - sous réserve des autorisations requises), ou pour accueillir la famille.

Au rez-de-chaussée, une pièce de vie de 40 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte et poêle à granulés, un couloir, une salle d'eau (4,3 m<sup>2</sup>), un WC (1,3 m<sup>2</sup>) et un débarras (7 m<sup>2</sup>).

À l'étage, un palier de 6,7...