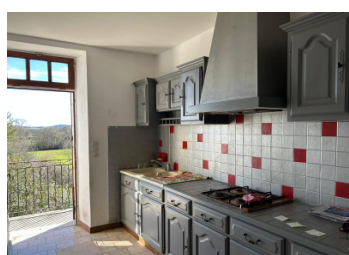


Deux maisons de village avec garage, jardin, grotte et source naturelle



INFORMATION

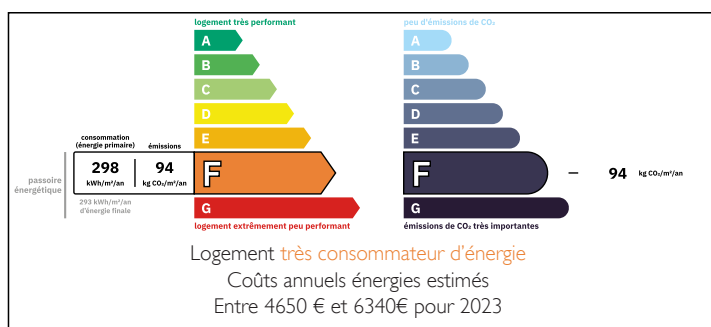
Ville:	Aubeterre-sur-Dronne
Département:	Charente
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	121 m ²
Terrain:	1405 m ²

RÉSUMÉ

Aux portes du village prisé d'Aubeterre-sur-Dronne, cet ensemble rare de deux maisons de plain-pied bénéficie d'un point de vue spectaculaire et d'une situation absolument unique. Édifiées au-dessus d'une grotte creusée dans la falaise, les propriétés s'intègrent harmonieusement dans un environnement naturel d'exception. Lovée au cœur d'un jardin arboré soigneusement aménagé, agrémenté d'une source naturelle et d'un charmant petit plan d'eau, la propriété offre un cadre de vie paisible et privilégié. Un garage ainsi qu'un parking privé viennent parfaire les prestations.

Un bien singulier, alliant caractère, nature et exclusivité, au cœur de l'un des plus beaux villages de la région.

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: 1300 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Idéalement située au cœur du village classé d'Aubeterre-sur-Dronne, à quelques pas des restaurants, bars, commerces et de la plage aménagée sur la rivière, cette propriété de caractère se compose de deux maisons en pierre, offrant la possibilité d'une grande demeure familiale ou de deux habitations indépendantes.

Les maisons sont immédiatement habitables et bénéficient chacune d'un accès de plain-pied depuis la rue, ainsi que d'entrées côté jardin par de charmants escaliers menant aux balcons, d'où l'on profite d'un magnifique panorama sur la vallée de la Dronne.

La première maison, d'environ 67 m² habitables, propose une cuisine aménagée et équipée ouvrant sur un balcon avec accès direct au jardin. Une salle à manger avec cheminée et portes-fenêtres donnant également sur le balcon, trois chambres, une salle d'eau, des WC indépendants ainsi qu'une seconde entrée côté rue complètent l'ensemble. La configuration actuelle permet aisément de décroisonner et de réunir les deux maisons en une seule propriété.

La seconde maison, d'environ 54 m², offre un séjour de 18 m² avec cheminée et coin cuisine, ouvrant sur une terrasse surélevée avec escalier en colimaçon descendant au jardin. Elle dispose également de deux belles chambres, d'une salle d'eau et de WC.

L'ensemble est édifié au-dessus d'une grotte troglodyte creusée dans la falaise, un élément rare et remarquable. On y trouve un vaste garage de 67 m², un atelier de 54 m², une cave de 18 m² ainsi que la source naturelle alimentant le charmant plan d'eau du jardin.

La propriété bénéficie de deux compteurs électriques...