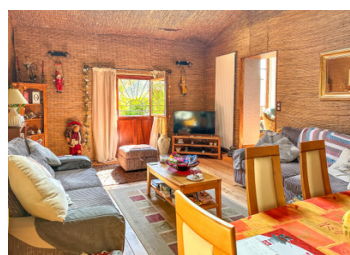


Maison individuelle avec 2 chambres, un studio indépendant, à distance de marche du centre de Cognac.



## INFORMATION

Ville:	Cognac
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	3
Surface:	127 m <sup>2</sup>
Terrain:	542 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

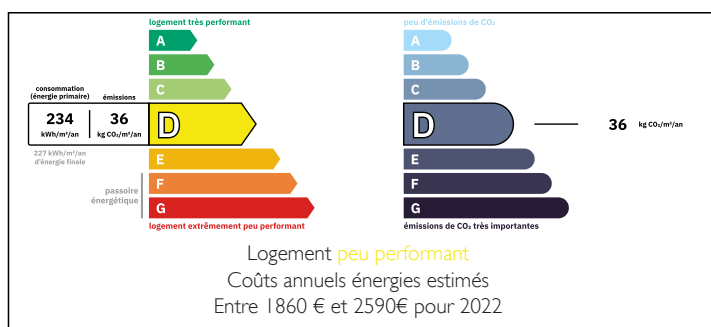
Située dans la ville touristique de Cognac, cette charmante maison individuelle de caractère offre un parfait équilibre entre charme, confort et praticité.

La maison principale comprend deux lumineuses pièces de réception, deux chambres et deux salles de bains, dont une idéalement située au rez-de-chaussée.

Un studio indépendant, avec sa propre entrée, constitue une excellente opportunité de revenus locatifs tout au long de l'année ou d'hébergement pour des invités.

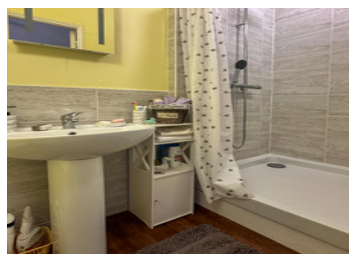
La propriété se trouve à distance de marche du centre-ville, avec un accès direct à la gare, à un large choix de restaurants et de bars le long de la pittoresque rivière Charente, ainsi qu'à toutes les commodités.

## 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

La maison en détail :

Rez-de-chaussée :

Cuisine : 12 m<sup>2</sup> avec meubles équipés

Salon : 26 m<sup>2</sup> avec poêle à bois

Salle à manger : 24 m<sup>2</sup>

Chambre 1 : 10 m<sup>2</sup>

Salle de bains avec baignoire, douche et WC : 7 m<sup>2</sup>

Véranda / pièce d'été : 9 m<sup>2</sup>

1er étage :

Chambre 2 : 21 m<sup>2</sup> avec salle d'eau et WC

Appartement studio : 30 m<sup>2</sup>, pièce à vivre ouverte avec coin cuisine et salle d'eau moderne

Garage avec buanderie et WC .

Garage avec access de la route .

Jardin clos

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 2125 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES