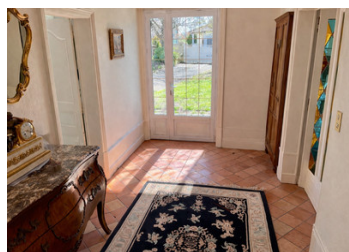
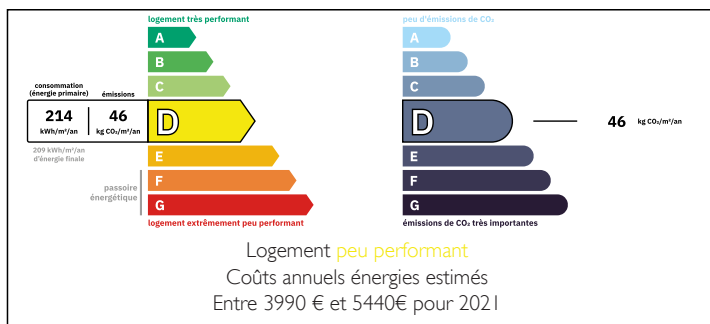


Superbe maison charentaise de 4ch/2sdb avec vaste jardin clos en centre-ville de Jarnac

EXCLUSIF



DPE



## INFORMATION

Ville:	Jarnac
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	232 m <sup>2</sup>
Terrain:	4727 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

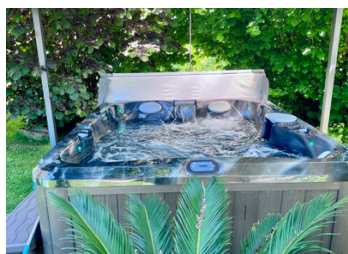
En retrait de la route, dans un environnement paisible, cette charmante maison en pierre offre des espaces lumineux, généreux et parfaitement entretenus.

La propriété séduit immédiatement par son atmosphère accueillante et ses beaux volumes. Elle comprend un vaste séjour avec cheminée et poutres apparentes, une cuisine moderne, une vaste salle à manger ou bureau, ainsi qu'une véranda, chauffée et baignée de lumière, ouverte sur le jardin. À l'étage, vous trouverez quatre chambres de belles dimensions, une salle de bains familiale avec baignoire d'angle balnéo, une salle d'eau, ainsi que de nombreux espaces de rangement.

À l'arrière, un superbe jardin arboré et clos de 4 727 m<sup>2</sup> dispose d'un spa extérieur, idéal pour se détendre. Le terrain est entièrement constructible et offre un excellent potentiel : il peut être divisé afin

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

### REZ-DE-CHAUSSÉE

- Hall d'entrée
- Cuisine : 17,00 m<sup>2</sup>
- Arrière-cuisine / buanderie : 17,35 m<sup>2</sup>
- Salle à manger : 22,15 m<sup>2</sup>
- Véranda chauffée : 33,08 m<sup>2</sup>
- Séjour avec cheminée : 46,32 m<sup>2</sup>
- WC avec lave-mains

### À L'ÉTAGE

- Palier
- WC
- Salle de bain avec baignoire d'angle balnéo et double vasque
- Chambre 1 : 16,44 m<sup>2</sup>
- Chambre 2 : 17,11 m<sup>2</sup>
- Chambre 3 : 15,47 m<sup>2</sup>
- Dégagement
- Chambre 4 : 15,65 m<sup>2</sup>
- Salle d'eau avec cabine de douche et vasque

### EXTÉRIEUR

- Jardin clos et arboré de 4 727 m<sup>2</sup>, entièrement privatif
- Terrain constructible, avec possibilité de division pour créer une parcelle indépendante d'environ 2 500 m<sup>2</sup>
- Garage pour une voiture
- Borne de recharge pour voiture électrique
- Grande dépendance d'environ 43 m<sup>2</sup> (avec cuisine et chauffage électrique)
- Annexe avec mezzanine d'environ 14 m<sup>2</sup>
- Hangar d'environ 116 m<sup>2</sup> (hauteur env. 4,5 m)
- Cave à vin
- Spa extérieur
- Deux accès (portail électrique et portail manuel)
- Forage permettant l'arrosage du jardin

### LOCALISATION

Idéalement située à proximité du centre de Jarnac, la propriété bénéficie d'un cadre de vie calme tout en restant parfaitement connectée. Cognac est accessible en seulement 10 minutes, Angoulême —

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2036 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES