

Maison de ville Saint Cybard, beau terrain clos et arboré, possibilité studio indépendant, commodités à pied



## INFORMATION

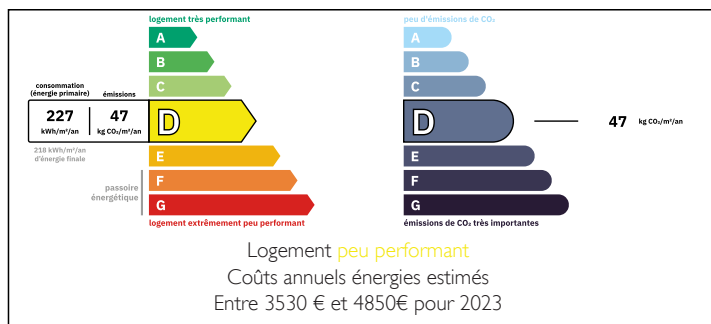
|              |           |
|--------------|-----------|
| Ville:       | Angoulême |
| Département: | Charente  |
| Ch:          | 4         |
| SdB:         | 2         |
| Surface:     | 184 m2    |
| Terrain:     | 528 m2    |

## RÉSUMÉ

Emplacement privilégié dans le quartier prisé de Saint Cybard pour cette maison de 184m<sup>2</sup> habitables proposant 4 chambres + grenier aménagé, belle véranda donnant sur grand terrain clos et arboré. Arrêts de bus et tous commerces à pied



## 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

Très agréable maison, comprenant au rez de chaussée :

- Entrée
- Espace salon (26.3m<sup>2</sup>) avec cheminée
- Salle à manger (12,6m<sup>2</sup>) avec grands placards
- Cuisine A/E (15.3m<sup>2</sup>) lumineuse surplombant le jardin
- Salle de bains (7.3m<sup>2</sup>) avec double vasques, douche, baignoire et WC

Le premier étage se compose de 2 chambres (12 et 9m<sup>2</sup>) plus une chambre parentale de 14m<sup>2</sup> plus grands placards et salle d'eau

Accès à une chambre de 14m<sup>2</sup> au sol sous les combles

Le rez de jardin se compose de :

- Un ancien garage converti en studio avec espace salon/bureau de 11,7m<sup>2</sup> et un espace chambre avec salle d'eau et WC de 16,40m<sup>2</sup>
- Chaufferie/buanderie
- Espace bureau de 22,8m<sup>2</sup> donnant sur grande véranda récente hyper lumineuse de 22m<sup>2</sup> avec espace cuisine d'été, ouvrant sur un grand terrain entièrement clos et arboré orienté sud (5m<sup>2</sup>) avec WC

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 2700 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

Couverture remaniée et nettoyée

Arrêt de bus STGA à proximité immédiate

Maison raccordée gaz de ville – chaudière à condensation

Tous commerces à pied

Centre-ville d'Angoulême et gare LGV à 5mn

-----

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