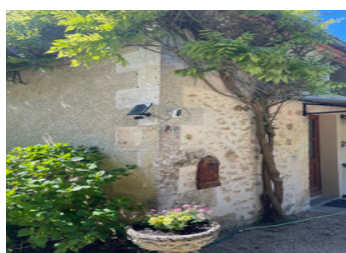
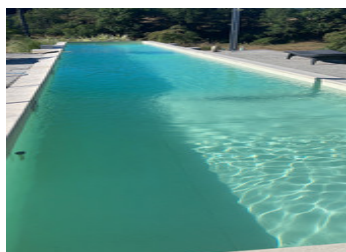


Belle ferme et gîte restaurés, avec piscine, dans un cadre isolé au bout d'un chemin.



INFORMATION

Ville:	Montbron
Département:	Charente
Ch:	7
SdB:	4
Surface:	320 m ²
Terrain:	27452 m ²

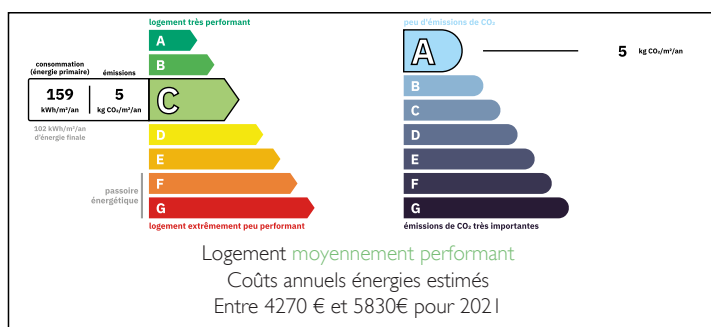
RÉSUMÉ

Nichée au bout d'une allée arborée de 500 m, cette ferme restaurée offre calme et intimité sur 3 hectares de prairies et de bois. La maison principale comprend une belle cuisine-salle à manger avec double hauteur, un salon avec cheminée, et une pièce au rez-de-chaussée pouvant servir de chambre ou bureau. À l'étage : quatre chambres dont une suite et une salle de bains.

Un gîte attenant indépendant propose un espace de vie ouvert et jusqu'à quatre chambres, (2 chambres de plus de 9 m² loi carrez) idéal pour la location.

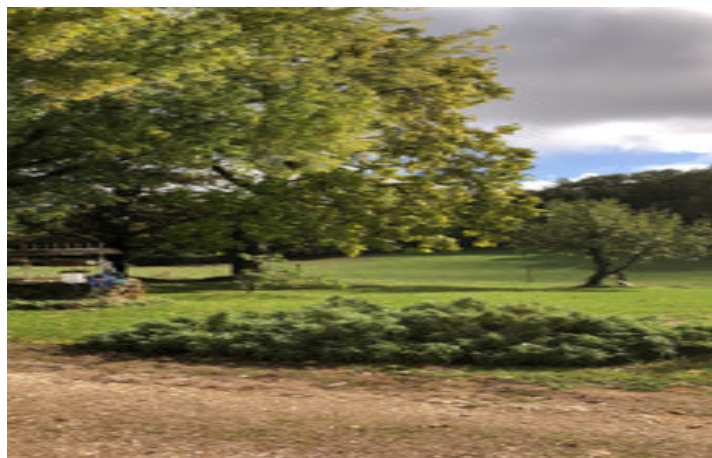
À l'extérieur : piscine de nage de 20 m, terrasse couverte, verger, puits et trois grandes granges. Panneaux solaires. Une propriété de caractère avec potentiel de revenus.

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

Maison principale :

Au cœur de la maison se trouve une superbe cuisine et salle à manger de style fermier, où toute la hauteur de la toiture d'origine a été conservée, créant une magnifique sensation d'espace et de lumière. Un lieu idéal pour partager de longs repas conviviaux en famille ou entre amis.

Depuis cet espace, la maison s'ouvre sur un salon principal confortable avec cheminée d'origine, ainsi qu'un second salon privatif au rez-de-chaussée pouvant facilement être aménagé en chambre d'amis avec salle d'eau ou en bureau.

Un élégant escalier ouvert mène de la cuisine à un vaste palier, actuellement aménagé en bibliothèque et second espace de détente. Cet étage comprend quatre chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau, ainsi qu'une salle de bains familiale indépendante. La quatrième chambre potentielle est actuellement aménagée en espace bien-être avec sauna infrarouge, mais peut facilement être transformée en bureau ou chambre simple.

Le gîte / seconde maison :

Attenant à la maison principale, un charmant gîte totalement indépendant offre une parfaite intimité grâce à son accès séparé. Il constitue une excellente opportunité pour accueillir des invités, générer des revenus locatifs ou pour un projet de vie intergénérationnel.

En entrant, vous découvrirez un espace de vie ouvert comprenant cuisine, salle à manger, buanderie et salon au rez-de-chaussée, idéal pour un mode de vie à la campagne. Ce niveau comprend également une chambre double confortable, une salle de bains avec baignoire et des WC séparés.

Une pièce supplémentaire, actuellement utilisée comme bureau, pourrait facilement devenir...

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES