

Ensemble composé d'une Charentaise et dépendances aménagées en locatifs, grand terrain arboré constructible



## INFORMATION

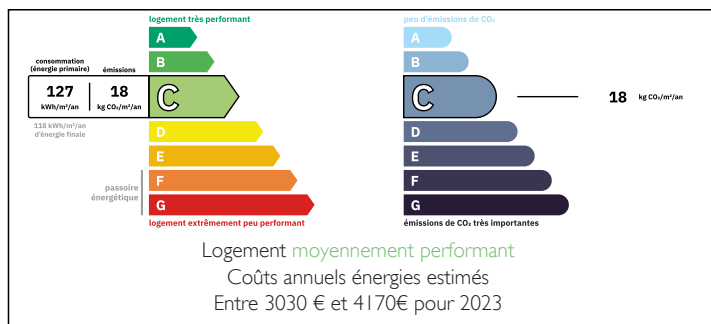
|              |           |
|--------------|-----------|
| Ville:       | Angoulême |
| Département: | Charente  |
| Ch:          | 5         |
| SdB:         | 4         |
| Surface:     | 268 m2    |
| Terrain:     | 6155 m2   |



## RÉSUMÉ

Opportunité rare sur Angoulême avec cet ensemble immobilier composé d'une Charentaise et de 3 logements loués pouvant être vides pour la vente, mais également pouvant être rattachés à l'habitation principale pour augmenter la surface habitable. Grand terrain de plus de 6000m<sup>2</sup> avec une partie constructible et avec un espace ludique boisé style guinguette

## 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

Nombreuses possibilités offertes pour cet ensemble immobilier composé d'une Charentaise, d'une grange attenante transformée en logement indépendant, et de 2 appartements en continuité de l'habitation

La maison principale de type Charentaise du début du 19ème siècle propose 120m<sup>2</sup> habitables et se compose au rez de chaussée de :

- Espace salon/salle à manger de 32m<sup>2</sup> avec cheminée, double exposition
- Espace cuisine dinatoire de 21m<sup>2</sup>

A l'étage se trouvent 2 chambres (20 et 22m<sup>2</sup>), un espace salle d'eau et WC séparés

Cave et espace grenier aménagé pour stockage

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1860 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

Sur la partie gauche de la maison se trouvent 2 logements loués :

- Au rez de chaussée un logement de 42m<sup>2</sup> comprenant pièce de vie, chambre, salle d'eau et WC séparés (loué 600€/mois)
- A l'étage un logement de 34m<sup>2</sup> comprenant pièce de vie avec kitchenette, et une chambre avec salle d'eau et WC, terrasse privative (loué 550€/mois)

Sur la partie droite, la grange a été aménagée en logement également loué de 90m<sup>2</sup> comprenant :

- Au rez de chaussée une grande pièce de vie de 33m<sup>2</sup> avec poêle à granulés, espace cuisine dinatoire de 30m<sup>2</sup>, WC, terrasse privative
- A l'étage une grande chambre de 24m<sup>2</sup> avec salle de bains

Ce logement (loué 800€/mois) communiquait avec la maison principale et il serait tout à fait possible de l'y rattacher de nouveau pour proposer environ 200m<sup>2</sup> habitables

Grand parking à l'entrée de la propriété sur un espace constructible (environ 1500m<sup>2</sup>)

En bout de terrain, en lisière de bois se trouve un espace clôturé aménagé avec moutons, poulailler, et

## NOTES