

Maison en pierre rénovée et confortable avec terrasse, piscine et jardin attenant; accès direct à la rivière.



## INFORMATION

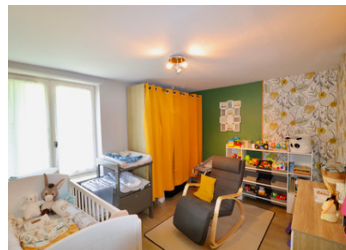
|              |             |
|--------------|-------------|
| Ville:       | Souffrignac |
| Département: | Charente    |
| Ch:          | 2           |
| SdB:         | 1           |
| Surface:     | 72 m2       |
| Terrain:     | 1793 m2     |

## RÉSUMÉ

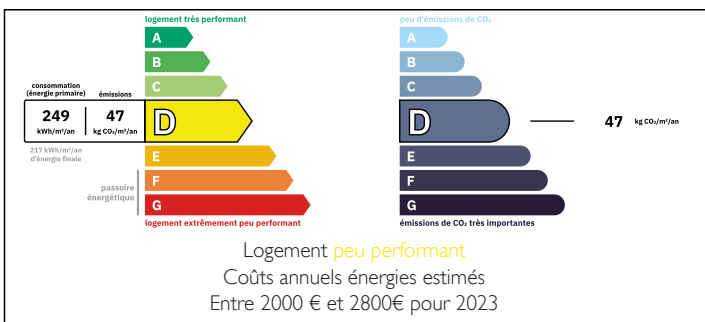
Charmante maison ancienne en pierre, rénovée avec goût pour créer une maison confortable, moderne et très chaleureuse de deux chambres, avec une grande terrasse couverte attenante. Elle comprend un espace de vie lumineux et ouvert (cuisine, salle à manger et salon) avec poêle à granulés et garage intégré au rez-de-chaussée.

À l'extérieur, vous trouverez un jardin clos, une piscine hors-sol et un parking privé pour 2 à 3 voitures. La rivière Bandiat, qui longe la propriété, offre un accès direct.

Située dans un hameau paisible de la commune de Souffrignac, à la frontière entre la Charente et la Dordogne, cette maison bénéficie de la proximité des commerces et services de la petite ville de Javerlhac et des villes plus importantes de Montbron et Nontron. Angoulême, la ville la plus proche, est facilement accessible en 35 minutes et propose des

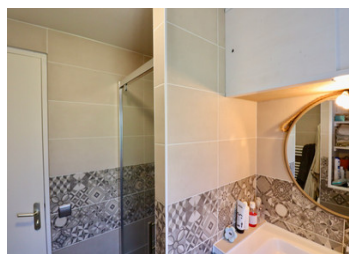
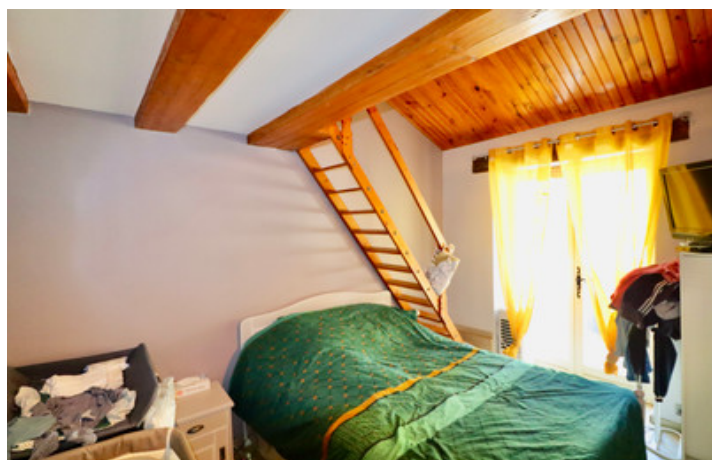


## DPE



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 en pierre de deux chambres, datant du XIXe siècle, rénovée pour créer une habitation moderne et confortable de 72 m<sup>2</sup>.

L'espace de vie principal se situe au premier étage, avec un hall d'entrée et un couloir (8 m<sup>2</sup>), une chambre (13,5 m<sup>2</sup>) et un garage/atelier/buanderie/chaufferie intégré (36,5 m<sup>2</sup>) au rez-de-chaussée.

Le premier étage, accessible par un escalier en bois depuis le hall d'entrée, comprend une deuxième chambre avec une petite mezzanine aménagée (10 m<sup>2</sup>), une salle de bains familiale (4 m<sup>2</sup>) avec cabine de douche et lavabo, des toilettes séparées et un espace de vie ouvert (36 m<sup>2</sup>) avec poêle à granulés, comprenant une cuisine moderne entièrement équipée, un salon et une salle à manger.

À l'extérieur, une grande terrasse carrelée et couverte d'environ 40 m<sup>2</sup> donne accès à une piscine hors-sol, un petit abri de jardin et le jardin clos attenant. Un accès direct à la rivière Bandiat longe la propriété. La superficie totale du terrain, bâtiments compris, est de 1 793 m<sup>2</sup>.

Toutes les fenêtres sont à double vitrage et la propriété est raccordée à une fosse septique. Le chauffage central est assuré par une chaudière au fioul, un poêle à granulés de bois et des radiateurs électriques. Elle présente un bon classement énergétique pour une propriété rurale.

-----

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

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES