LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A19024CGL16 Prix: 434 600 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (410 000 EUR hors honoraires)

Maison de maître du XIXe siècle. 6 chambres. Hôtes possibles. Vues sur la Charente. Terrain/chevaux.

EXCLUSIF

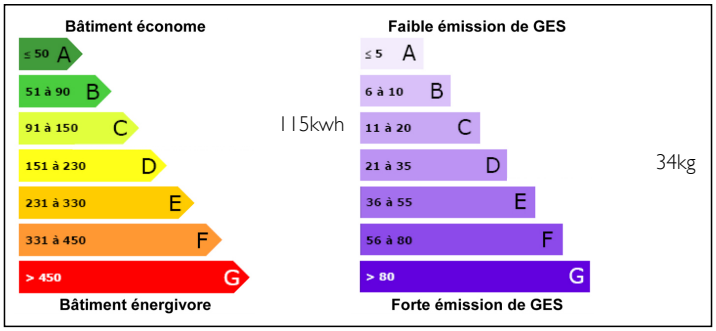
INFORMATION

Ville:	Luxé
Département:	Charente
Ch:	6
SdB:	6
Surface:	370 m2
Terrain:	13135 m2

RÉSUMÉ

Une superbe maison de maître, idéale pour une famille et/ou des vacances, au confort élégant et chaleureux. Cette magnifique et accueillante propriété allie le confort et le charme des maisons qui ont une histoire et une âme : parquets anciens, carreaux de ciment, escalier d'origine, poutres apparentes, cheminées dans de nombreuses pièces, mais aussi double vitrage, chauffage central, spacieuse cuisine et salle à manger, vaste salon, et 6 chambres dont 5 avec salles de bains privatives. Il y fait bon recevoir amis et famille ! Idéalement située au bord de la Charente, elle offre de superbes vues sur le fleuve et un accès facile pour pratiquer paddle, canoë, et baignade. La prairie (avec écurie et paddock) et le terrain entretenu à l'arrière de la maison peuvent accueillir 2/3 chevaux et permettent de profiter en toute saison d'un bel espace naturel. Cette maison se prête parfaitement aux chambres d'hôtes. Entre Aigre...

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257

Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**3112 EUR**

NOTES

DESCRIPTION

La propriété se compose de :

AU REZ-DE-CHAUSSÉE :
- Hall principal d'entrée avec escalier d'origine : 7 m²
- Cuisine entièrement équipée : 30 m²
- Grand salon : 38 m²
- Salle à manger : 22 m²
- Petit salon : 13 m²
- Second hall d'entrée : 7 m²
- Buanderie / salle d'eau et WC : 13 m²
- Bureau : 20 m² avec porte donnant sur la cour arrière
- Chai/Cellier : 30 m²

AU 1□□ ÉTAGE :
- Palier : 10 m²
- Chambre 1 avec salle de bains privative et WC : 28 m²
- Chambre 2 avec salle de bains privative et WC : 23 m²
- Appartement privé comprenant : entrée (8 m²), chambre 3 (14 m²), salle d'eau avec WC (10 m²), salon (25 m²), WC indépendant

AILE DES INVITÉS :
- Chambre 4 avec salle d'eau privative et WC : 11 m²
- Chambre 5 : 12 m²
- Chambre 6 avec salle d'eau privative et WC : 16 m²
- Mezzanine avec un lit : 9 m² au sol

AUTRES ESPACES :
- Grenier aménageable, actuellement utilisé pour le stockage : 80 m²
- Garage : environ 25 m²
- Paddock/Écuries
- Prairie pour les chevaux
- Cour et jardin
- Terrasse

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :