LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A19528JHI16 Prix: 284 500 EUR

Honoraires: 6.9548872180451 % TTC inclus charge acquéreur (266 000 EUR hors honoraires)

Maison avec caractère, jardins et dépendances. 4 chambres et 2 SDB. Proche de Cognac.

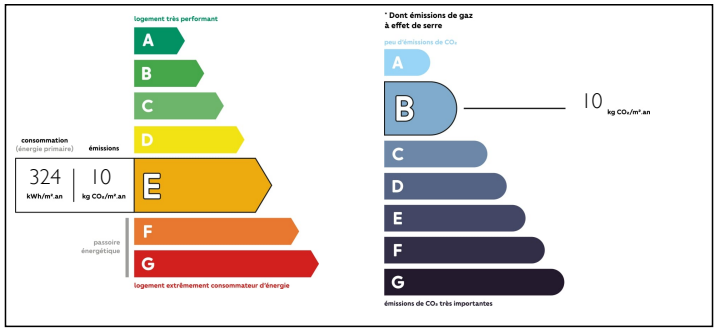
INFORMATION

Ville:	Saint-Sulpice-de-Cognac
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	174 m2
Terrain:	2981 m2

RÉSUMÉ

Maison traditionnelle charentaise en pierre - pleine de charme et de caractère. La propriété offre une grande entrée avec cheminée d'origine, 2 grandes salles de réception au rez-de-chaussée et 4 chambres doubles et 2 salles de bains au premier étage. Jardins à l'avant et à l'arrière - y compris une jolie cour. Les dépendances comprennent un garage, une grange ouverte et la possibilité de convertir une grange pour ajouter un logement supplémentaire. Les propriétaires actuels ont rénové des aspects importants de la maison - notamment le toit de la maison principale, l'électricité, le double vitrage, l'isolation et le système de drainage de la fosse. Située à 12 km de la belle ville historique de Cognac avec la boulangerie locale à 3 km . À 50 km de la gare TGV d'Angoulême offrant un accès facile et rapide à Paris et Bordeaux. À 65 km des plages de sable de l'Atlantique - une heure en voiture.

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:	**1290 EUR**

NOTES

DESCRIPTION

La maison en détail :
Entrée par le jardin avant clôturé et l'allée.
REZ DE CHAUSSÉE :
ENTRÉE : 23 m² avec cheminée ouverte et escalier fait main.
SALON : 29 m² avec poêle à bois et doubles portes ouvrant sur la cour arrière.
SALLE À MANGER - CUISINE : 27 m² avec buanderie 6 m²
PREMIER ÉTAGE :
HALL : 10 m²
CHAMBRE 1 : 20 m²
CHAMBRE 2 : 17 m²
CHAMBRE 3 : 16 m²
CHAMBRE 4 : 16 m² avec baignoire et W.-C.
SALLE DE BAINS avec baignoire et W.-C.

À l'arrière de la propriété se trouve une jolie cour avec un espace couvert qui s'ouvre sur un grand jardin arrière recouvert d'herbe et d'arbres.
Les dépendances comprennent un GARAGE de 27 m², un hangar ouvert de 40 m², une réserve de bois de 40 m² et une grange de 60 m².

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