LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A27866DGE16 Prix: 243 800 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (230 000 EUR hors honoraires)

**Charentaise en pierres avec 3 chambres, cour, jardin et nombreuses dépendances, dans un hameau calme**

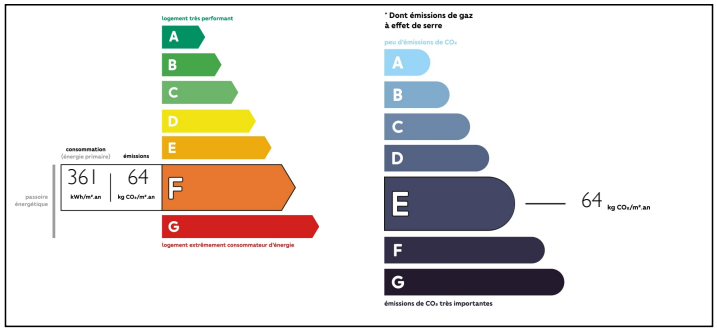
## INFORMATION

| | |
|---|---|
| Ville: | Angoulême |
| Département: | Charente |
| Ch: | 3 |
| SdB: | 1 |
| Surface: | 176 m2 |
| Terrain: | 2140 m2 |

## RÉSUMÉ

Laissez-vous séduire par cette propriété à rénover, mais habitable en l'état, située dans un joli petit hameau entouré de vignes. Belle situation, à moins de 30 min d'Angoulême et de Cognac. Gare TGV pour Paris en 1 h 25, Bordeaux en 35 min.

## 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

## NOTES

## DESCRIPTION

Ce corps de ferme, habitable tout de suite et situé au calme au sein d'un hameau à proximité d'Angoulême, vous offre un superbe potentiel d'aménagement/agrandissement avec ses nombreuses dépendances attenantes.

La charentaise, d'une surface habitable de 176 m², se compose au rez-de-chaussée de :
- Un hall d'entrée (9 m²) avec escalier desservant l'étage
- Une cuisine dinatoire avec insert (25 m²)
- Un espace salon (23 m²)
- Un bureau (7 m²)
- Une salle d'eau avec WC (9 m²)

L'escalier du hall d'entrée mène au 1er étage où se trouvent :
- Chambre 1 (14,7 m²)
- Chambre 2 (11,4 m²)
- Chambre 3 (18,3 m²)
- Un espace dressing ou petite chambre, qu'on peut agrandir (7 m²)
- Un grand grenier de 45 m² aménageable plus une partie de 48 m² pour le stockage

Quant aux dépendances, elles se composent de :
- Un ancien logement sur 2 niveaux (100 m²) pouvant être transformé en gîte indépendant
- Une ancienne écurie de 70 m² sur 2 niveaux, pouvant également être transformée en gîte
- Un hangar ouvert avec cuvier (65 m²)
- Un hangar fermé (67 m²)
- Un chais (18 m²)
- Un atelier (12,5 m²)
- Un hangar métallique offrant de grands espaces de stockage et de parking (280 m²)

Terrain clos, orientation sud.

---

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