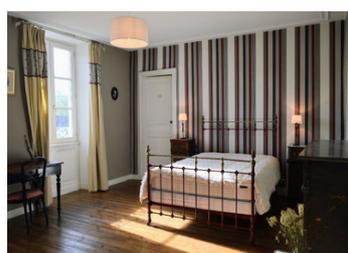


Magnifique maison de maître du XIX siècle. 6 chambres. Hôtes possibles. Vues sur la Charente. Terrain/chevaux.

EXCLUSIF



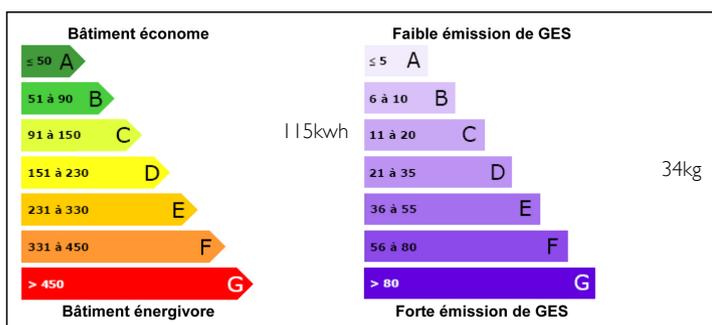
INFORMATION

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

RÉSUMÉ

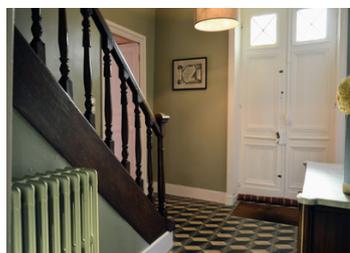
Une superbe maison de maître, familiale et/ou de vacances au confort élégant et chaleureux. Cette magnifique et accueillante propriété allie le confort et le charme des maisons qui ont une histoire et une âme : parquets anciens, carreaux de ciment, escalier d'origine, poutres apparentes, cheminées dans de nombreuses pièces mais aussi double vitrage, chauffage central, spacieuses cuisine et salle à manger, vaste salon, et 6 chambres dont 5 avec salle de bains privées. Il y fait bon recevoir amis et famille ! Idéalement située au bord de la Charente, elle offre de superbes coup d'œil sur le fleuve et un accès facile pour pratiquer paddle, canoé, baignade. La prairie (avec écurie et paddock) et le terrain entretenu à l'arrière de la maison peuvent permettre de recevoir 2/3 chevaux et de profiter en toutes saisons d'un bel espace naturel. Cette maison se prête parfaitement aux chambres d'hôtes. Entre Aigre et Mansle, à 32 km d'Angoulême,...

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

La propriété se compose :

AU REZ DE CHAUSSEE

- *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 1ER ETAGE

- *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

* GRENIER aménageable, actuellement utilisé pour le stockage : 80 m²

- *GARAGE : 25 m² environ
- *PADDOCK/Ecuries
- *PRAIRIE pour les chevaux
- *COUR et JARDIN
- *TERRASSE

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

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **3112 EUR**

NOTES