

Bon emplacement pour cette jolie maison en pierre de 3 chambres, terrasse arrière, jardin, proche commerces.



## INFORMATION

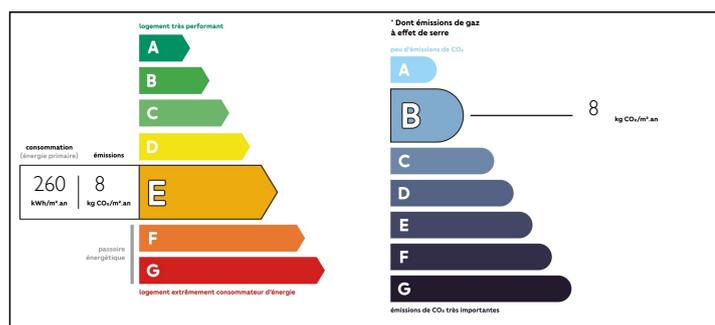
Ville:	Vouzan
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	173 m <sup>2</sup>
Terrain:	1613 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Une belle maison en pierre de 3 chambres, mitoyenne, proche commerces, dans un hameau de la commune de Vouzan. Rénovée avec plus de 150 m<sup>2</sup> de surface sol et comprenant deux grandes pièces de réception, le deux avec cheminées en pierre, trois chambres et deux salles de bains. Possibilité de rénover le garage et le débarras au rez-de-chaussée et le grenier pour augmenter la surface habitable. À moins de 2 km d'une épicerie et d'un bar restaurant dans le village de Vouzan et à 20 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

Une belle maison en pierre de 3 chambres, mitoyenne, située dans un hameau calme de la commune de Vouzan.

L'intérieur offre environ 170 m<sup>2</sup> de surface au sol et a été bien rénové. Il y a deux grandes salles de réception (30 et 35 m<sup>2</sup>) au rez-de-chaussée. Les deux ont de belles cheminées en pierre qui fonctionnent. L'une a un poêle à bois insert et l'autre est une cheminée à foyer ouvert. La plus grande a accès à une terrasse (15 m<sup>2</sup>) et petit jardin à l'arrière. Chacun a un bel escalier menant au premier étage.

Également au rez-de-chaussée se trouve une cuisine entièrement équipée (12 m<sup>2</sup>) récemment rénovée avec de nouveaux plans de travail et appareils électroménagers. Il y a aussi un garage intégré (15 m<sup>2</sup>), un débarras (18 m<sup>2</sup>) qui pourrait être rénové ainsi qu'un W.-C. Une buanderie séparée (9 m<sup>2</sup>) est accessible par la terrasse.

Le premier étage comprend trois chambres (9,5 m<sup>2</sup>, 17,5 m<sup>2</sup> et 26 m<sup>2</sup>), deux salles de bains et des toilettes séparées. La chambre de taille moyenne dispose d'une salle de douche attenante (4 m<sup>2</sup>) avec cabine de douche, lavabo et bidet. La salle de bains familiale (5 m<sup>2</sup>) dispose d'une baignoire et d'un double lavabo. Les combles de 44 m<sup>2</sup> offrent des possibilités de rénovation.

La maison est raccordée au tout-à-l'égout et le chauffage est assuré par le poêle à bois/feu ouvert et les radiateurs électriques. Toutes les fenêtres ne sont pas en double vitrage.

Le jardin orienté à l'ouest est...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1 400 EUR**

**Taxe habitation: 1 000 EUR**

## NOTES