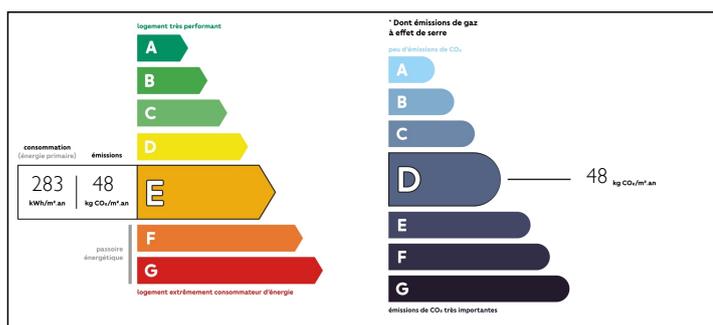


Maison en pierre, 3 chambres. Plus 4 gîtes x 2 chambres, vues fabuleuses. Excellente opportunité d'affaires.



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Juignac
Département:	Charente
Ch:	11
SdB:	7
Surface:	400 m <sup>2</sup>
Terrain:	6995 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Cette propriété offre le meilleur des deux mondes. Un emplacement magnifique avec les meilleures vues que vous puissiez souhaiter et un grand potentiel de revenus. Perchée sur une superbe colline avec des vues à couper le souffle, la maison principale en pierre forme la pièce maîtresse d'une résidence/activité de 4 gîtes, située dans un endroit de premier choix. Pour compléter ce magnifique ensemble, il y a une piscine de qualité avec des vues superbes et une terrasse ensoleillée. Un court de tennis jouit également de la même vue. La propriété est située à environ 30 minutes au sud d'Angoulême avec une gare TGV desservant Paris et Bordeaux ; à 5 minutes de Montmoreau pour tous les besoins quotidiens et à 20 minutes d'Aubeterre sur la rivière Dronne.

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 maison principale offre le logement suivant :

SALON/SALON (35m<sup>2</sup>) avec poêle à bois et double hauteur de plafond avec de belles poutres d'origine.

SALON (45m<sup>2</sup>) avec cheminée. Ouverture sur une terrasse avec vue dégagée.

CUISINE (15m<sup>2</sup>) Équipée d'une grande gamme d'éléments et d'un plan de travail en bois, d'un îlot central avec plaque de cuisson et hotte aspirante. La cuisine est située au centre de la maison.

CHAMBRE 1 (16.3m<sup>2</sup>) avec SALLE DE DOUCHE ENSUITE

CHAMBRE 2 (16m<sup>2</sup>)

SALLE DE BAIN FAMILIALE (8.6m<sup>2</sup>) avec baignoire, douche, W.C. et lavabo.

CHAMBRE 3 (24m<sup>2</sup>) avec armoire encastrée

La buanderie (10,6m<sup>2</sup>) mène à la grange attenante (46m<sup>2</sup>).

Il y a une salle de jeux attenante à la maison principale et une buanderie qui dessert les 5 maisons.

Le premier GITE dispose d'une salle de séjour avec une nouvelle cuisine entièrement équipée et un poêle à bois, 2 chambres doubles. Il dispose d'une terrasse privée offrant de belles vues.

Les 3 autres GITES sont similaires, avec un salon et une cuisine nouvellement équipée, une salle de douche rénovée et 2 chambres doubles à l'étage. I gîte dispose d'un poêle à bois.

Un ensemble superbe. L'établissement est actuellement ouvert en juillet et en août. C'est le choix des propriétaires et il serait très facile de développer cette activité pour une saison plus longue si souhaité.

A l'extérieur, la piscine (10x5) est une grande attraction pour les clients et le terrain de tennis est de qualité et bien...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1952 EUR

Taxe habitation: 950 EUR

## NOTES