

Superbe propriété du 18ème siècle avec bel intérieur art-déco et piscine. Commerces à 5 minutes de marche.



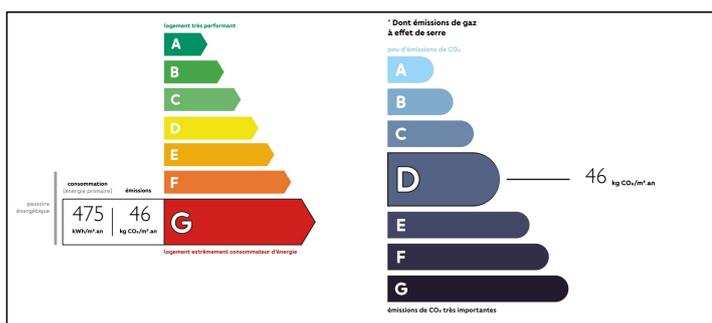
## INFORMATION

Ville:	La
Département:	Rochefoucauld-en-Angoumois Charente
Ch:	9
SdB:	9
Surface:	560 m2
Terrain:	11519 m2

## RÉSUMÉ

Une maison élégante et très spacieuse du 18ème siècle qui est actuellement exploitée en chambres d'hôtes/B&B avec huit chambres de location avec salle de bains et logement de propriétaires privé. Idéalement située pour poursuivre l'activité Chambres d'Hôtes/B&B existante ou pour en faire une grande maison familiale très confortable. Construite en 1792 et agrandi il y a environ 100 ans, elle offre de hauts plafonds, des pièces extrêmement lumineuses et une belle ambiance art-déco avec des portes cintrées et un agencement fluide. A quelques minutes à pied du centre touristique de La Rochefoucauld avec son magnifique château, ses bars restaurants et boutiques, elle dispose également d'un large choix de médecins, d'écoles, de quincailleries et de supermarchés. Angoulême, capitale de la Charente, est à 15 minutes par l'autoroute N141 et offre une belle vieille ville historique et des liaisons TGV vers Bordeaux (35 minutes) et Paris (2 heures).

## 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

### REZ-DE-CHAUSSÉE :

- Hall d'entrée : 10 m<sup>2</sup> avec de murs en velours bleu.
- Hall principal : 47,5 m<sup>2</sup> avec un bel escalier en bois, plafond double hauteur, bar, grandes fenêtres et portes vitrées et jolie porte en bois donnant sur le jardin arrière.
- Salon : 30 m<sup>2</sup> avec cheminée ouverte et porte coulissante vitrée ouvrant sur la piscine couverte.
- Vestiaire avec WC et lavabo : 9,5 m<sup>2</sup>.
- Petit séjour/salle TV/bureau : 25 m<sup>2</sup>.
- Salle à manger/réception 1 : 28 m<sup>2</sup> portes fenêtres donnant sur le jardin.
- Salle à manger/réception 2 : 41,5 m<sup>2</sup> avec cheminée à foyer ouvert et portes fenêtres donnant sur le jardin
- Espace de stockage : 14 m<sup>2</sup> avec portes fenêtres donnant sur le parking/cour à l'avant de la propriété.
- Cuisine : 16 m<sup>2</sup>.
- Débarras/chaufferie.

### PREMIER ÉTAGE :

- 2ème Salon/mezzanine : 56 m<sup>2</sup> avec portes fenêtres ouvrant sur un beau balcon donnant sur le grand jardin/parc clos.
- Logement des propriétaires privés : 33,5 m<sup>2</sup> avec séjour, chambre et salle de bains.
- Dressing/buanderie : 10 m<sup>2</sup> accès depuis les pièces privatives et le palier.
- Couloir menant aux pièces louées : 11,5 m<sup>2</sup> avec rangements intégrés.
- Chambre "Bleuet" : 15 m<sup>2</sup> avec portes fenêtres donnant sur balcon et salle d'eau attenante : 3 m<sup>2</sup> avec cabine de douche, lavabo, bidet et...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **5500 EUR**

## NOTES