

Magnifique propriété de caractère de 4 chambres, avec piscine, sur 1,5 ha de terrain. Accès facile à Angoulême

EXCLUSIF



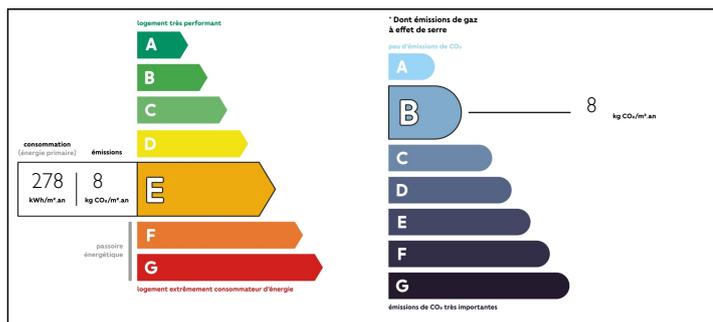
INFORMATION

Ville:	Mareuil
Département:	Dordogne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	171 m ²
Terrain:	16072 m ²

RÉSUMÉ

VIDÉO ET PLAN DISPONIBLE SUR DEMANDE
 Cette magnifique propriété est située dans un petit hameau, avec un accès direct à seulement 25 minutes d'Angoulême (sud-est). Elle offre une surface habitable d'environ 170 m², comprenant une grande pièce de vie avec cheminée et belle hauteur sous plafond, une cuisine aménagée lumineuse, 4 belles chambres (dont 2 au rez-de-chaussée), et 2 salles de bains. La maison, récemment rénovée, est en parfait état, et ne nécessite aucun travaux. L'extérieur a été soigné tout autant que l'intérieur : grande cour en enrobé et aménagements de qualité tout autour de la propriété. Portail électrique. Le terrain entièrement clos de 1,5 hectares est arboré, et comprend une piscine de 10 x 5 m (liner changé en 2023) et un pool-house. Un hectare du terrain est entretenu par des robots. - Nouveau système de chauffage - Menuiseries double vitrage - Adoucisseur d'eau - Fibre

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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1529 EUR

NOTES

DESCRIPTION

Cette ravissante propriété est située sur la commune de EDON. Idéalement située, elle bénéficie d'un accès rapide à la D 939 qui relie le centre-ville d'Angoulême, l'hôpital de Girac ou la gare TGV en 30 minutes.

La maison de 171 m² se compose :

Au rez-de-chaussée :

- Une grande pièce de vie avec cheminée : 62 m²
- Cuisine aménagée : 19 m²
- Chambre 1 : 16 m² avec dressing
- Chambre 2 : 12 m²
- Salle de bains
- W.-C.

À l'étage :

- Chambre 3 : 17 m² pouvant être divisée en deux pièces de 11 m² et 6 m²
- Chambre 4 : 11 m²
- Salle d'eau avec W.-C.

Boulangerie, restaurants et coiffeur accessibles à pied.

Autres commerces à 5 minutes.

Plans, photos complémentaires et vidéos disponibles sur demande.

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