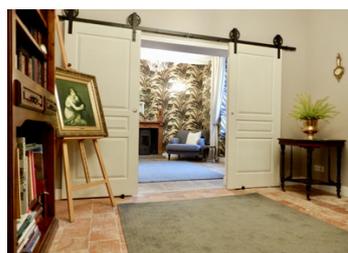


Superbe maison individuelle, vue sur les lacs, 5 chambres, commerce existant, possibilité de chambres d'hôtes



## INFORMATION

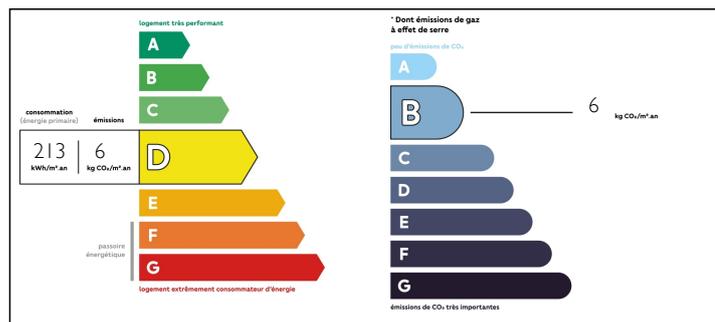
Ville:	Lésignac-Durand
Département:	Charente
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	425 m2
Terrain:	3170 m2



## RÉSUMÉ

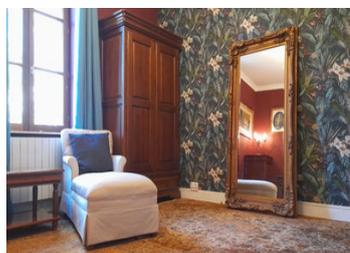
Il s'agit tout simplement d'une superbe propriété qui a été rénovée avec goût en une maison spacieuse et confortable avec le bonus supplémentaire de deux commerces existants, l'un étant une boutique de meubles français et l'autre un salon de thé populaire, qui se complètent l'un l'autre lors de journées portes ouvertes très appréciées. Les propriétaires sont en train de créer 3 salles de bains, idéales pour les chambres d'hôtes, et de convertir l'ancienne mairie en un gîte indépendant. Il y a encore de la place pour un développement ultérieur, que ce soit pour une activité commerciale ou pour un logement privé ou locatif. La propriété se trouve dans le village de Lesignac Durand avec un bar, un restaurant, un petit magasin et des pompes à essence dans une région touristique, très proche du populaire lac de pêche du Mas Chaban et à une courte distance en voiture des lacs...

## 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 comprend au rez-de-chaussée : Cuisine/salle à manger/salon récente et entièrement équipée avec poêle à bois 63m<sup>2</sup>, hall intérieur avec placards 5m<sup>2</sup>, vestiaire et buanderie avec nouveaux éléments de cuisine et évier Belfast 18m<sup>2</sup>, hall intérieur avec WC, salon avec poêle à bois 28m<sup>2</sup>, hall intérieur avec second WC, cuisine de restauration équipée 24m<sup>2</sup>, hall d'entrée formel avec tomettes traditionnelles 13m<sup>2</sup>, bibliothèque avec poêle à bois, salle d'exposition actuellement utilisée comme boutique de meubles français 118m<sup>2</sup>, cellier 44m<sup>2</sup> que les propriétaires convertissent actuellement en gîte d'une chambre à coucher.

Depuis le premier couloir intérieur, un escalier en bois de châtaignier mène au premier étage, palier de 4m<sup>2</sup>, 3 chambres ; 2 de 15m<sup>2</sup> avec salle de bain en cours, et une de 8m<sup>2</sup> avec salle de bain en cours. De l'autre côté de la propriété, le deuxième escalier en châtaignier mène au palier du premier étage (3m<sup>2</sup>), trois chambres de 14m<sup>2</sup>, 14m<sup>2</sup> et 9m<sup>2</sup>, une salle de bain nouvellement équipée avec WC (8m<sup>2</sup>). La propriété a été entièrement recâblée par des professionnels, en plus des nouveaux poêles à bois, il y a un système de chauffage complet avec des radiateurs électriques, toute la plomberie a été refaite, le toit est en bon état, la propriété est entièrement isolée et a un classement D, ce qui est très bon pour une maison de cette taille et de cet âge, les fenêtres en bois dur sont toutes à double vitrage et la propriété bénéficie du tout...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 725 EUR**

## NOTES