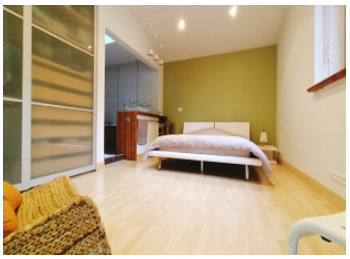
LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A25947TME16 Prix: 318 000 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (300 000 EUR hors honoraires)

SOUS OFFRE. Superbe maison sur 2 niveaux, 4 chambres, piscine chauffée. Accès privé à la Charente.



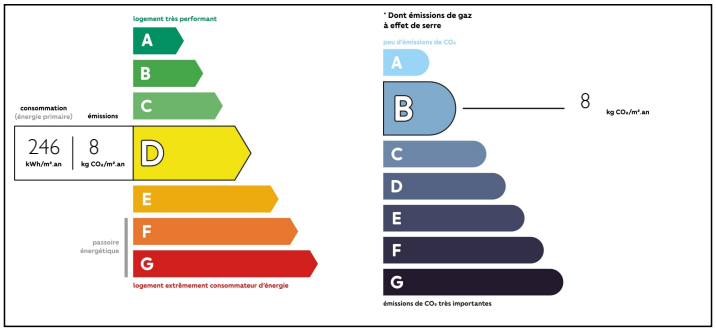
INFORMATION

Ville:	Luxé
Département:	Charente
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	200 m2
Terrain:	7456 m2

RÉSUMÉ

Ne ratez pas cette opportunité qui s'offre à vous sur un secteur très calme et recherché Bienvenue dans l'écrin de rêve qui se dessine à moins de 10 minutes du pouls vibrant du centre-ville et des facilités modernes. Un joyau de tranquillité vous attend, une somptueuse maison vous ouvre ses portes, dévoilant un accès exclusif aux rives enchanteresses de la Charente. Laissez vous transporter dans cet éden préservé, où la beauté de la nature se marie harmonieusement avec le confort contemporain. Chaque coin de cette demeure raconte une histoire de quiétude et de sophistication, offrant un refuge paisible tout en demeurant à un battement de cœur de l'effervescence urbaine. Embrassez l'opportunité de vivre au rythme apaisant du cours d'eau, où chaque journée s'annonce comme une éternité de plaisirs simples. Venez, explorez ce coin de paradis, un lieu où la vie trouve son équilibre parfait entre la proximité citadine et la quiétude...

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A25947TME16 Prix: 318 000 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (300 000 EUR hors honoraires)

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **1800 EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Bienvenue dans cette demeure d'exception, où chaque détail révèle une expérience de vie incomparable.

Au Rez-de-Chaussée :

Grande entrée : Un espace majestueux de 23m² vous accueille, créant une première impression mémorable.

Cuisine dinatoire : Une cuisine de 18m², aménagée et équipée, vous invite à des moments culinaires conviviaux, avec un accès direct à la terrasse ensoleillée.

Salon : D'une superficie de 25m², ce salon chaleureux est équipé d'un poêle à bois. Il s'étend harmonieusement vers une véranda de 17m² offrant une vue panoramique sur la piscine, la terrasse, et la magnifique Charente.

Dégagement : Un espace de 7,60m² avec rangement, assurant une circulation fluide et fonctionnelle.

WC suspendu : Un coin de 1,45m² alliant praticité et élégance.

Cellier : D'une surface de 14,50m², équipé avec un branchement pour lave-linge, et une cave sécurisée, offrant une solution de rangement efficace.

Chambre avec cabine douche : Une pièce de 14,40m², baignée de lumière grâce à une grande baie vitrée, offrant intimité et confort.

Suite parentale : D'une généreuse superficie de 21,50m², comprenant une baignoire balnéo, une grande douche, double vasque, et un dressing, créant un sanctuaire de bien-être.

A l'Étage :