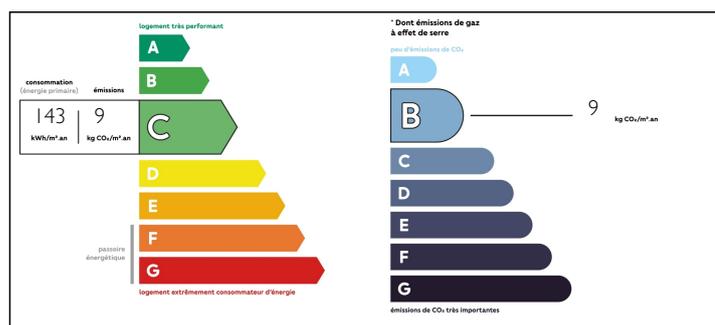


Splendide maison de 190 m au coeur d'un écrin de verdure, avec bois, prés, rivière et source sur le terrain

EXCLUSIF



DPE



## INFORMATION

Ville:	Rougnac
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	189 m <sup>2</sup>
Terrain:	26200 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Cette ravissante maison de 190 m<sup>2</sup> est située sur la commune de Rougnac, à seulement 15 minutes de Villebois-Lavalette et 35 minutes de la gare LGV d'Angoulême. Au coeur d'un écrin de verdure, sans voisin proche, mais à seulement 3 minutes du village, cette maison construite en 2002 offre des prestations de qualité et une vue exceptionnelle sur la campagne (prés, source, ruisseau et forêt). On accède à la propriété par une très belle allée desservant d'un côté la maison, et de l'autre, un accès à une dépendance de 80 m<sup>2</sup> cachée par les bois. La maison, sur son terrain arboré de 2,6 hectares, parfaitement entretenu, domine deux prés entièrement clôturés (avec box pour 2 chevaux), une source, et une rivière. La maison se compose d'un rez-de-chaussée avec pièces de vie, une chambre avec salle d'eau attenante, un étage avec 2 chambres, salle de bain et dressing / bureau, ainsi qu'un grand sous-sol entièrement...

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 d'architecte de 189 m<sup>2</sup> offre :

- Une entrée de 9 m<sup>2</sup>
- Un séjour de 35 m<sup>2</sup> très lumineux grâce aux baies vitrées, avec une vue imprenable sur la terrasse, la rivière et les prés.
- Une première cuisine parfaitement entretenue avec espace repas de 25 m<sup>2</sup> (très lumineuse, accès direct à la terrasse, et vue sur la rivière et les prés).
- Une seconde cuisine de 12 m<sup>2</sup>, qui amène directement vers la cuisine d'été sur une terrasse couverte.
- Suite parentale de 13 m<sup>2</sup>, avec sa salle d'eau de 8 m<sup>2</sup> et WC suspendus.
- WC suspendus indépendant

À l'étage, le palier dessert :

- un WC avec espace de rangement
- Chambre 2 très lumineuse de 13 m<sup>2</sup> avec une jolie vue
- Chambre 3 de 15 m<sup>2</sup>
- Un bureau ou dressing de 7 m<sup>2</sup>
- Une grande salle de bain familiale de 7 m<sup>2</sup>

En rez de jardin, un agréable couloir dessert :

- un bureau ou une 4ème chambre de 12 m<sup>2</sup> avec un accès indépendant donnant sur l'extérieur. Un grand rangement mural facilite l'aménagement de la pièce.
- un dressing de 6 m<sup>2</sup>
- une buanderie avec évier de 5 m<sup>2</sup>

Une pièce additionnelle, carrelée et chauffée, d'environ 30 m<sup>2</sup> peut être utilisée comme rangement, salle de jeux, ou bureau.

Le garage d'environ 30 m<sup>2</sup> est entièrement carrelé, avec porte de garage sectionnelle de 4 mètres.

Cave d'environ 10 m<sup>2</sup>.

- + Chauffage central avec pompe à chaleur neuve et chaudière à gaz neuve
- + Quatre points d'eau dans la maison...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **1037 EUR**

## NOTES