

Superbe longère charentaise de trois chambres, avec vaste gîte, dépendances et magnifique jardin paysagé clos

EXCLUSIF

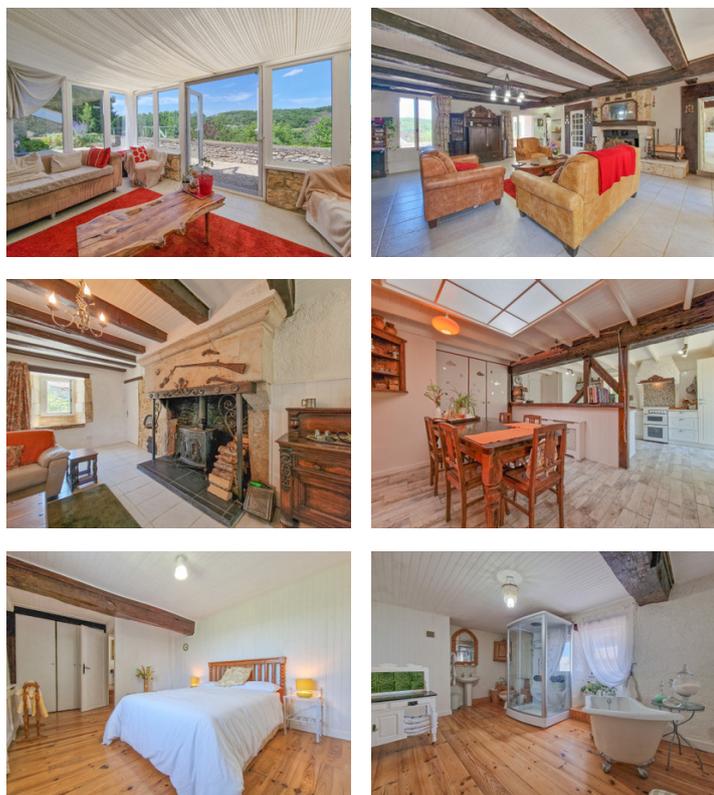


INFORMATION

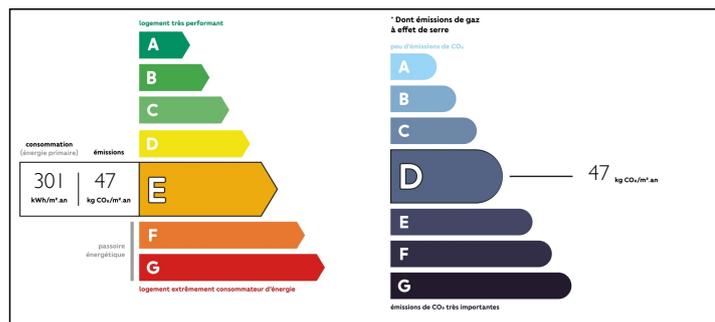
Ville:	Cellefrouin
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	3
Surface:	285 m ²
Terrain:	3757 m ²

RÉSUMÉ

La quiétude à son zénith ! Lovée à l'orée d'un hameau, cette superbe et vaste ferme, nichée au cœur de terrains entièrement privés, dévoile des panoramas à couper le souffle sur la vallée de la Son. En empruntant l'allée privée, la propriété vous accueille avec ses plantations luxuriantes et sa façade séduisante. Dotée de fenêtres à double vitrage partout, d'un système de chauffage central et d'une fosse septique aux normes, elle vous séduira par l'ampleur de ses pièces et ses magnifiques éléments d'origine. De plus, une spacieuse maison d'hôtes ou gîte est attenante à la résidence principale, offrant un hébergement supplémentaire pour vos amis et votre famille, ou la possibilité de générer un revenu immédiat. Les vastes granges ouvrent également la voie à un projet de gîte potentiel, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires. Située à seulement 10 minutes d'une charmante ville proposant une large gamme de commodités, cette propriété, un véritable paradis.



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

MAISON PRINCIPALE :

REZ-DE-CHAUSSÉE :

- Entrée : 2,90 m²
- 1^{er} salon : 49,50 m² avec cheminée
- 2^e salon : 35 m²
- Cuisine dinatoire : 30 m², aménagée et équipée, grands placards de rangement, arrière-cuisine/buanderie
- Dégagement : 4,50 m² menant au WC avec lave mains : 1,50 m²
- Véranda surplombant le jardin arrière et la vallée

PREMIER ÉTAGE :

- Palier : 11,50 m², avec placard de rangement
- Chambre 1 : 15,10 m²
- Salle de bains familiale : 15,70 m², lavabo, cabine de douche, baignoire, WC
- Salle d'eau : 3,30 m² vasque, cabine de douche, WC
- Chambre 2 : 17,40 m²
- Chambre 3 : 19,35 m²

MAISON D'AMIS / GÎTE :

REZ-DE-CHAUSSÉE

- Pièce de vie : 57 m² avec cheminée, cuisine avec accès à une terrasse privée

PREMIER ÉTAGE :

- Mezzanine : 37 m² pouvant servir en coin nuit ou diviser pour former deux chambres
- Salle d'eau : 3,50 m², vasque, douche, WC

EXTÉRIEURS :

- Une cuisine d'été couverte avec barbecue de 30 m²
- Cour paysagère avec plusieurs coins détente
- Jardin arrière en palier avec vue à couper le souffle
- Terrasse sur pilotis

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1 600 EUR

NOTES