

Agréable maison de 4 chambres et un bureau, avec cour sans vis-à-vis, à 5 min de Girac et du centre-ville



## INFORMATION

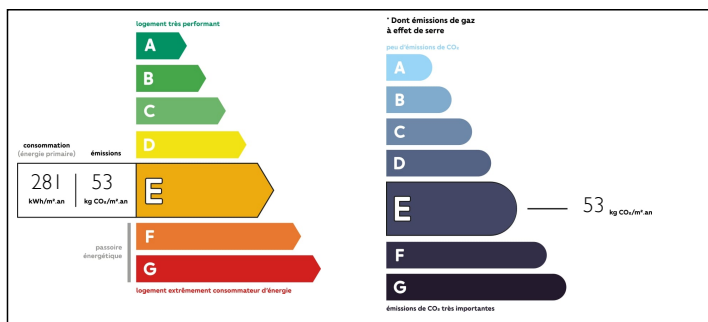
|              |           |
|--------------|-----------|
| Ville:       | Angoulême |
| Département: | Charente  |
| Ch:          | 4         |
| SdB:         | 3         |
| Surface:     | 135 m2    |
| Terrain:     | 239 m2    |

## RÉSUMÉ

À 5 minutes du centre hospitalier Girac et à proximité du Parc de Frégeneuil, cette propriété des années 1800 est située dans un quartier calme, à 5 minutes du centre-ville d'Angoulême. Cette grande maison sur 3 niveaux se compose d'une cuisine, d'un séjour avec cheminée, de 4 chambres, un espace dressing ou bureau, et 3 salles de bain. Son point fort : une très jolie cour sans vis-à-vis, avec un accès direct sur les pièces de vie par des portes fenêtres, idéale pour des repas en famille ou entre amis. Gros oeuvre en excellent état, maison saine, construite et rénovée sur des bases solides. Possibilité d'envisager des logements étudiants. Stationnement facile et gratuit dans la rue. - Chaudière à condensation pulsatoire - Menuiseries en bois sipo, simple vitrage (certaines fenêtres sont en sur-vitrage) - Radiateurs en fonte avec robinets thermostatiques



## 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 maison se compose :

Au rez-de-chaussée :

- entrée
- cuisine de 12,8 m<sup>2</sup> avec une arrière-cuisine
- séjour de 31 m<sup>2</sup> avec cheminée
- WC

Au 1er étage, le palier dessert :

- chambre 1 : 11 m<sup>2</sup> avec sa salle d'eau attenante
- espace dressing / bureau : 9 m<sup>2</sup>
- WC
- chambre 2 : 10 m<sup>2</sup>
- chambre 3 : 15,9 m<sup>2</sup>
- salle de bain attenante aux chambres 2 et 3

Au 2ème étage :

- chambre 4 : 12,8 m<sup>2</sup>
- salle de bain
- WC
- espace douche

À l'extérieur, un local chaudière et un débarras viennent compléter l'ensemble.

Plan sur demande.

-----

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

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2500 EUR

## NOTES