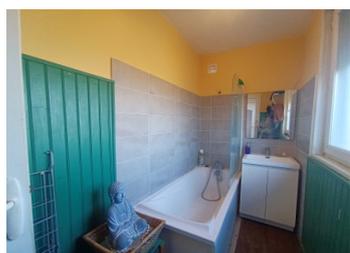


Maison des années 60 à rénover dans un environnement calme et agréable, à 5 min du centre-ville d'Angoulême

EXCLUSIF



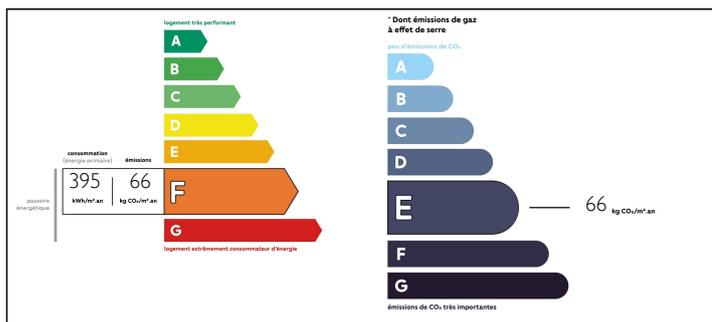
## INFORMATION

Ville:	Angoulême
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	88 m <sup>2</sup>
Terrain:	519 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

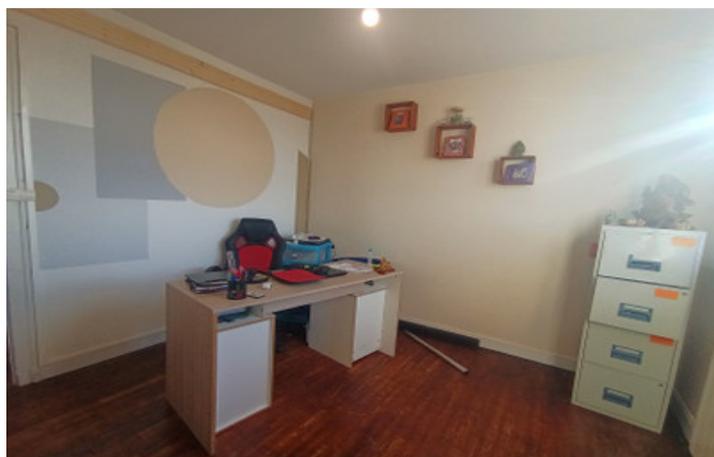
À Soyaux, à 2 pas de la vallée de l'Anguienne, après quelques travaux de rénovation, cette maison de 3 chambres est idéale accueillir une famille (écoles à proximité et arrêt de bus devant la maison).

## 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

Cette maison est composée, au rez-de-chaussée, d'une cuisine de 13,5 m<sup>2</sup> donnant sur une petite véranda de 4,7 m<sup>2</sup> faisant office d'arrière-cuisine, d'un séjour de 25,5 m<sup>2</sup> avec insert au bois, un WC et un garage de 17 m<sup>2</sup>.

À l'étage, un palier agrémenté de placards, dessert une salle de bain de 4,2 m<sup>2</sup>, de 3 chambres de 9, 10,9 et 11,2 m<sup>2</sup> dont 2 possèdent des placards.

À l'arrière de la maison, vous disposez d'un agréable jardin sans vis-à-vis avec un petit appentis.

Certaines huisseries sont récentes (PVC, double vitrage, fenêtre oscillo-battante dans la salle de bains), d'autres sont à changer.

Un audit a été réalisé et a défini différents scénarios de travaux nécessaires à l'amélioration énergétique de cette habitation.

Tout l'étage est en parquet.

La maison est reliée au tout-à-l'égout et au gaz de ville pour le chauffage.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1263 EUR**

-----

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

## NOTES