

Spacieuse maison de 250 m avec 3 chambres; situation centrale; commodités à pied; jardin attenant; garage.



## INFORMATION

|              |            |
|--------------|------------|
| Ville:       | Montembœuf |
| Département: | Charente   |
| Ch:          | 3          |
| SdB:         | 2          |
| Surface:     | 253 m2     |
| Terrain:     | 1011 m2    |

## RÉSUMÉ

Cette charmante propriété de 3 chambres, d'une surface habitable de plus de 250 m<sup>2</sup>, est idéalement située, à proximité des commerces, restaurants et écoles. Elle comprend une cuisine ouverte spacieuse et moderne, une salle à manger, un grand salon avec insert, trois chambres et deux salles de bains.

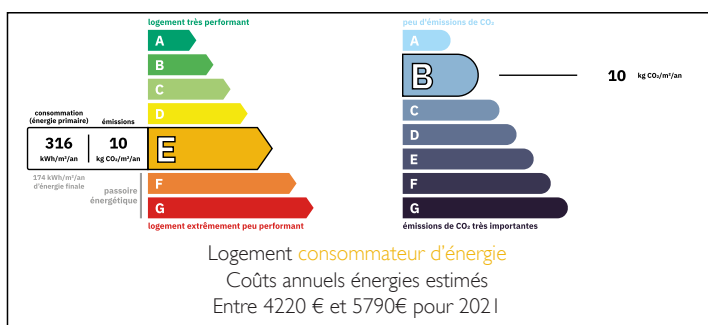
Au premier étage, une grande salle de jeux de 100 m<sup>2</sup> offre de nombreuses possibilités : location d'un appartement indépendant, studio d'artiste ou de yoga, ou encore possibilité de laisser la propriété en l'état.

Toutes les commodités sont accessibles dans les villes voisines de Chasseneuil, Montbron et La Rochefoucauld. Angoulême est à environ 40 km et offre des liaisons TGV vers Paris et Bordeaux.

Les attractions locales incluent les charmants lacs de loisirs de Haute-Charente, un golf international et le



## 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 propriété comprend :

Au rez-de-chaussée :

- Cuisine (22 m<sup>2</sup>) entièrement équipée avec accès direct au jardin.
- Séjour (30 m<sup>2</sup>) avec cheminée et insert, et double porte-fenêtre donnant sur le jardin.
- Salle à manger (31 m<sup>2</sup>) avec grandes portes-fenêtres et vue sur le jardin.
- Salle d'eau avec WC.
- Garage intégré (48 m<sup>2</sup>) avec atelier.

Un escalier en bois mène à l'étage qui comprend :

- Couloir central desservant toutes les pièces.
- Salle de bains avec baignoire et lavabo.
- 3 chambres (12 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup> et 13 m<sup>2</sup>).
- Grande salle de réception (100 m<sup>2</sup>) avec cheminée décorative.
- WC séparés.

La propriété est équipée de radiateurs électriques, de fenêtres à double et simple vitrage et est raccordée au tout-à-l'égout. Le jardin attenant est entièrement clos et dispose d'un parking privé pour 2 à 3 voitures.

Commerces, bars, restaurants et écoles sont accessibles à pied.

Une belle propriété spacieuse avec un fort potentiel et une situation centrale.

-----

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: 1537 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES