

Maison Charentaise rénovée, 5 chambres, 2 grandes granges, piscine, jardin clos, 2 ch gîte, près de Cognac/Pons



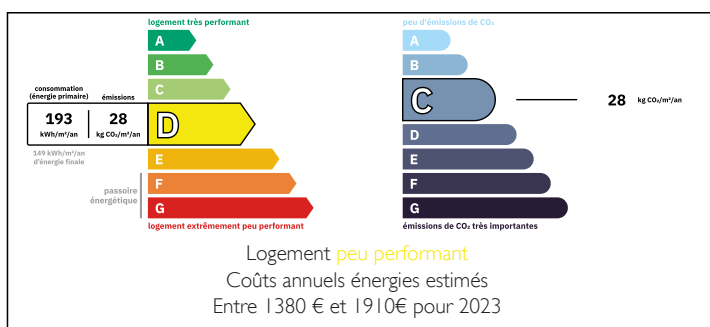
## INFORMATION

Ville:	Saint-Martial-sur-Né
Département:	Charente-Maritime
Ch:	7
SdB:	4
Surface:	363 m2
Terrain:	5177 m2

## RÉSUMÉ

Nichée dans un charmant village à 20 minutes de Cognac, 15 mins de Pons, 50 mins de la côte Atlantique & 1 h 30 de l'aéroport de Bordeaux, au cœur des vignobles de Cognac, cette magnifique propriété de caractère bien entretenue, avec sa façade en pierre, vous séduira par son authenticité. Des pièces spacieuses et impressionnantes, comprenant deux grands salons & une salle à manger à double hauteur, des intérieurs lumineux, le charme de l'ancien & le confort moderne. Dotée à la fois de superbes sols en travertin & en parquet bois, d'une salle à manger à double hauteur & d'un majestueux escalier moderne en chêne. Piscine extérieure & terrasse orientées à l'ouest, deux immenses granges aux toits bien entretenus, grand garage & un appartement/gîte rénové sur 2 étages avec 2 chambres. Double vitrage partout, chauffage central moderne...

## 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 EN DÉTAIL

REZ-DE-CHAUSSÉE : Sols en carrelage de haute qualité dans toute la rdc sauf le hall d'entrée qui bénéficie d'un sol carrelé original rénové.

Hall d'entrée : 6,8 m<sup>2</sup> avec un impressionnant escalier en chêne.

Salon 1 : 38,4 m<sup>2</sup> avec cheminée

Salon 2 : 40,1 m<sup>2</sup> avec cheminée et portes-fenêtres donnant sur la salle à manger  
Salle à manger : 40,7 m<sup>2</sup> avec portes-fenêtres donnant sur le jardin et hauteur sous plafond double jusqu'au palier ouvert du premier étage

Cuisine : 18,20 m<sup>2</sup> entièrement équipée, avec îlot central et cuisinière à gaz

Salle d'eau: 4,5 m<sup>2</sup> avec douche, lavabo et WC

Buanderie : 3,3 m<sup>2</sup> avec lave-linge et sèche-linge

Chaufferie : 3,8 m<sup>2</sup> avec chaudière double gaz De Dietrich

Garage attenant : 58,3 m<sup>2</sup> avec sol en gravier et carrelage en pierre

Pièce pour four à pain : 29,5 m<sup>2</sup> avec sol en terre

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **1989 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES

### PREMIER ÉTAGE :

Parquets en bois massif d'origine rénovés, sols modernes en chanvre et tapis  
Chambre 1 : 40,6 m<sup>2</sup> avec cheminée et deux baies vitrées

Chambre 2 : 20,5 m<sup>2</sup> avec une baie vitrée

Chambre 3 : 11,05 m<sup>2</sup> avec une baie vitrée

Chambre 4 : 14,4 m<sup>2</sup> avec une baie vitrée

Salle de bains : 6,3 m<sup>2</sup> avec douche, baignoire, double lavabo and VMC.

Chambre 5 : 22,8 m<sup>2</sup> avec salle de douche attenante : 5,0 m<sup>2</sup> avec douche, lavabo et WC

### APPARTEMENT/GÎTE :

Accès juste à l'intérieur du garage en montant trois marches en pierre.

REZ-DE-CHAUSSÉE...