

Superbe propriété de style sous-sol, au calme et sans vis-à-vis, offrant 4 chambres et implantée sur un magnifique



## INFORMATION

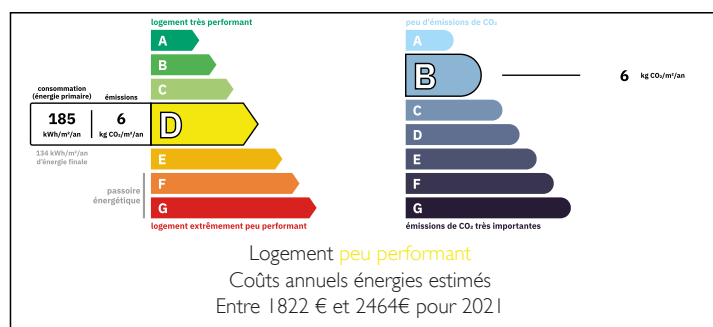
Ville:	Étagnac
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	140 m <sup>2</sup>
Terrain:	2820 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située à moins de 30 minutes de Limoges, cette propriété au calme et sans vis-à-vis constitue un véritable havre de paix, idéal pour s'éloigner du rythme de la vie quotidienne. Elle comprend trois pièces de réception, quatre chambres, ainsi qu'un vaste sous-sol avec garage offrant de nombreuses possibilités supplémentaires.



## 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

Située au bout d'une longue allée privée, cette propriété offre calme et intimité, avec un garage sous la maison ainsi que de nombreuses possibilités de stationnement sur le terrain. L'accès à l'espace de vie principal se fait soit par un escalier extérieur menant à la terrasse, soit par un escalier intérieur.

Depuis la terrasse, vous entrez dans une agréable pièce de vie principale avec une cuisine entièrement équipée sur la droite. Dans le prolongement, une grande véranda lumineuse offre un espace idéal pour recevoir famille et amis.

À gauche de la pièce principale, une seconde grande salle de réception propose un bel espace de vie supplémentaire. Elle comprend un escalier menant à une chambre à l'étage avec salle de bain privative. Cet ensemble dispose également d'un potentiel d'aménagement supplémentaire et pourrait facilement être transformé en gîte indépendant, offrant une belle opportunité de revenus locatifs.

La pièce de vie principale est équipée d'un poêle à bois, apportant chaleur et convivialité. Un couloir dessert trois autres chambres, toutes dotées de rangements, ainsi qu'un WC indépendant et une salle d'eau moderne avec douche à l'italienne.

Un escalier permet d'accéder au sous-sol d'environ 130 m<sup>2</sup>, offrant un vaste espace supplémentaire pour stockage, atelier ou aménagement selon vos besoins.

À l'extérieur, le terrain entièrement clos est joliment arboré avec des arbres et arbustes matures, garantissant intimité et tranquillité.

Côté équipements, la maison bénéficie d'une pompe à chaleur air/eau thermodynamique installée en 2019, de fenêtres en double vitrage récemment posées, ainsi que d'un tableau électrique neuf...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **938 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES