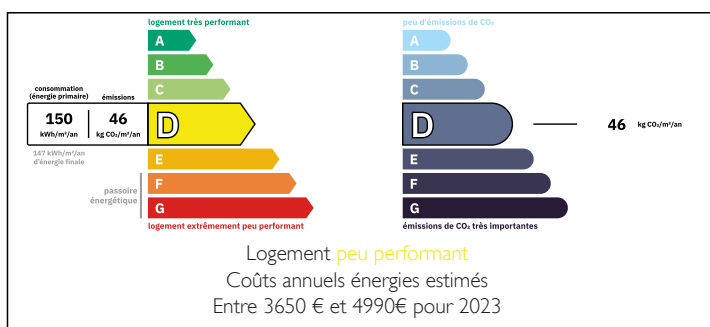


Spacieuse propriété de village avec 4 chambres, 2 grandes granges, un jardin clos privé et un verger à l'arrière



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Champsac
Département:	Haute-Vienne
Ch:	4
SdB:	1
Surface:	97 m <sup>2</sup>
Terrain:	1363 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Cette spacieuse maison de 4 chambres allie le charme authentique de la France au confort moderne et à des jardins privés, dans un cadre villageois inattendu.

Une grande cuisine-salle à manger constitue le cœur de la maison, avec un salon cosy et deux autres pièces modulables donnant sur un joli jardin clos exposé plein sud. À l'étage, on trouve une grande suite parentale avec dressing, deux autres chambres, un palier et une salle de bains familiale.

À l'extérieur, une cour-jardin et un verger entièrement clôturé s'étendent à l'arrière, tandis qu'une petite terrasse à l'avant offre un havre de paix pour profiter de la vie villageoise. Deux grandes granges, attenantes à la maison à l'ouest, offrent un espace de rangement et de stationnement, ainsi qu'un potentiel d'agrandissement ou d'aménagement.

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

### REZ-DE-CHAUSSÉE

Porche et long hall d'entrée (12 m<sup>2</sup>) desservant les autres pièces et donnant sur le jardin à l'arrière.

Grande cuisine/salle à manger baignée de lumière (33,7 m<sup>2</sup>) avec portes-fenêtres ouvrant sur la terrasse avant, parquet d'origine et superbe cheminée en pierre.

Véranda/bureau (12,8 m<sup>2</sup>) lumineux avec porte vitrée donnant sur le joli jardin clos de murs.

Salon/coin détente de belle taille (17,8 m<sup>2</sup>).

Chambre 4 au rez-de-chaussée (13,5 m<sup>2</sup>) avec accès au jardin, pouvant également servir de bibliothèque ou de bureau supplémentaire.

WC/buanderie (4 m<sup>2</sup>) avec carrelage et emplacement pour lave-linge/sèche-linge.

Cette maison possède 3 petites caves isolées par le dessous pour un confort optimal en hiver.

### PREMIER ÉTAGE

Grand palier pouvant accueillir un bureau, une table à langer ou des rangements supplémentaires (12,1 m<sup>2</sup>)

Salle de bains (5,55 m<sup>2</sup>) avec baignoire-douche, lavabo et WC

Chambre parentale 1 (24,6 m<sup>2</sup>) donnant sur la façade, avec parquet d'origine et dressing privatif (6,8 m<sup>2</sup>)

Chambre 2 (17 m<sup>2</sup>) spacieuse avec parquet

Chambre 3 (21 m<sup>2</sup>) aménagée en chambre à deux lits et attenante à la chambre 2, idéale pour les familles comme chambre ou salle de jeux. Une porte

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **265 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES