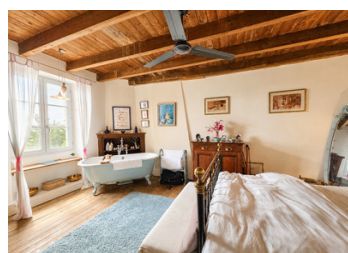
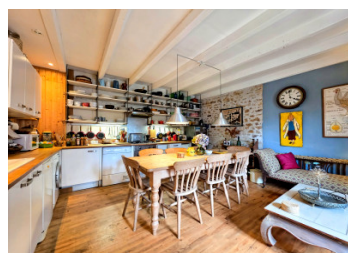


Jolie maison de caractère avec piscine chauffée, grange et jardin près d'Épenède, Charente

EXCLUSIF



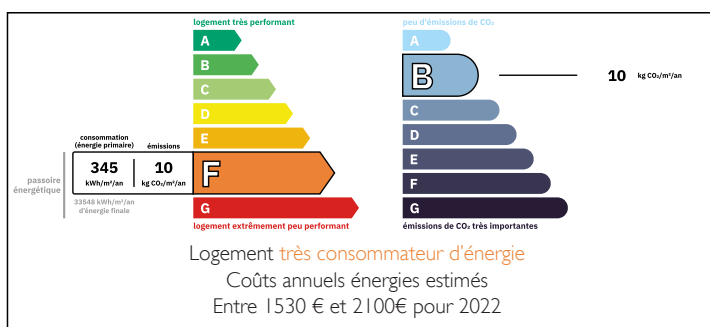
## INFORMATION

Ville:	Épenède
Département:	Charente
Ch:	2
SdB:	2
Surface:	95 m <sup>2</sup>
Terrain:	510 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située juste à l'extérieur du village d'Épenède, cette jolie maison de caractère offre un cadre calme, une piscine enterrée chauffée, une grange et un jardin de taille facile à entretenir. Une propriété pleine de charme, idéale en résidence principale ou maison de vacances.

## 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.



## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **863 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES

## DESCRIPTION

Cette maison de caractère se trouve dans un environnement paisible, à proximité d'Épenède, en Charente. Elle offre des pièces agréables, de beaux éléments anciens et de nombreuses améliorations récentes.

Au rez-de-chaussée, l'entrée de 6,1 m<sup>2</sup> mène à une cuisine de 23,44 m<sup>2</sup> avec poêle à bois, un espace convivial pour les repas et la vie quotidienne. Le salon de 20,17 m<sup>2</sup> dispose également d'un poêle à bois et d'un sol en tomettes, apportant beaucoup de charme et d'authenticité. Un WC indépendant de 1,56 m<sup>2</sup> complète ce niveau.

À l'étage, la maison comprend deux grandes chambres avec salles d'eau privatives. La première chambre mesure 18,64 m<sup>2</sup> et dispose d'une salle d'eau avec WC et lavabo de 2,53 m<sup>2</sup>. La seconde chambre mesure 19,8 m<sup>2</sup> et bénéficie d'une baignoire îlot dans la chambre, ainsi que d'une salle d'eau privative avec douche, WC et lavabo de 2,53 m<sup>2</sup>.

À l'extérieur, la propriété offre une cour gravillonnée à l'avant, un jardin de taille maîtrisée, une grange et une piscine enterrée chauffée de 6 m x 3,3 m avec nage à contre-courant. La terrasse dallée autour de la piscine permet de profiter facilement des beaux jours.

La maison a bénéficié de travaux importants : nouvelles toitures sur la maison et les dépendances, fenêtres en bois double vitrage avec moustiquaires intégrées, nouveau chauffe-eau et grenier isolé.

Le mobilier et les équipements peuvent être disponibles par négociation séparée, ce qui peut faciliter une installation rapide.

Une jolie propriété de caractère, facile à entretenir, avec piscine, grange et...