

Belle maison de 172 m et dépendances de 158m idéal pour une grande famille, ou une activité professionnelle.



## INFORMATION

Ville:	Saint-Romain
Département:	Charente
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	172 m <sup>2</sup>
Terrain:	7110 m <sup>2</sup>

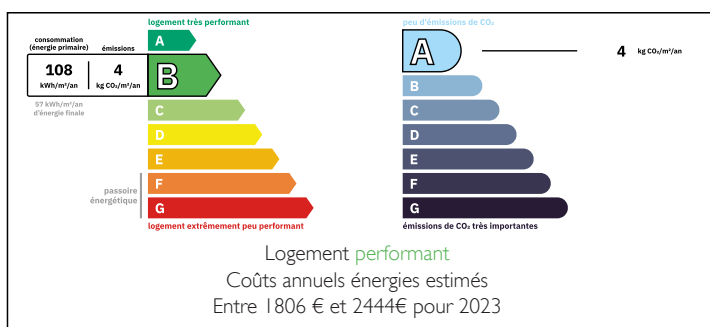
## RÉSUMÉ

Idéalement située à la campagne, entre Aubeterre-sur-Dronne et Bonnes, cette belle maison et ses grandes dépendances peuvent s'adapter à plusieurs projets : regroupement familial, activité professionnelle ou entreprise.

La propriété se trouve dans une impasse avec deux accès sur un beau terrain piscinable de 7 110 m<sup>2</sup>. Le bien peut être divisé en deux logements séparés ou former une grande maison familiale. Au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, cellier, chambre, salle d'eau et WC. À l'étage : cuisine ouverte sur la salle à manger avec balcon, 4 chambres, salle d'eau et WC. Les huisseries sont toutes en double vitrage et la vue sur la vallée est magnifique.

Le jardin est sans vis-à-vis et les dépendances, non attenantes, sont en très bon état : garage de 62 m<sup>2</sup> avec balcon de 17 m<sup>2</sup>, atelier/garage de 48 m<sup>2</sup> avec

## 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

À la campagne, à quelques minutes d'Aubeterre-sur-Dronne, l'un des plus beaux villages de France, réputé pour ses restaurants, ses commerces, sa plage aménagée au bord de la Dronne et son attractivité touristique, cette belle propriété offre un cadre de vie privilégié et de nombreuses possibilités d'aménagement. Grâce à sa maison familiale et à ses vastes dépendances, elle conviendra parfaitement à un projet de regroupement familial, à une activité professionnelle, artisanale ou encore à un investissement locatif.

Située dans une impasse, au calme absolu, la propriété bénéficie d'une vue dégagée sur la vallée de chaque côté et de deux accès indépendants. Son magnifique terrain de 7 110 m<sup>2</sup>, piscinable, sans vis-à-vis et entouré de nature, permet de profiter pleinement de l'environnement.

La maison, d'une surface habitable de 172 m<sup>2</sup>, peut facilement être conservée comme une grande maison familiale ou être divisée en deux logements indépendants selon vos besoins. Les huisseries sont en double vitrage, l'isolation a été récemment améliorée et le chauffage est assuré par une pompe à chaleur réversible, garantissant un bon confort tout au long de l'année.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez une entrée de 6 m<sup>2</sup> desservant un séjour lumineux de 28 m<sup>2</sup> avec cheminée insert et de belles boiseries, une cuisine de 12 m<sup>2</sup>, un cellier de 8 m<sup>2</sup>, une chambre de 11 m<sup>2</sup> avec portes-fenêtres ouvrant sur la terrasse, une salle d'eau de 2,30 m<sup>2</sup> ainsi que des WC indépendants de 2 m<sup>2</sup>.

À l'étage, une cuisine de 14,40 m<sup>2</sup> est semi-ouverte sur une salle...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES