HAI

# Maison - 160 m²

GENOUILLAC

Prix : 169 600 € *
Prix Honoraire Exclus : 160 000 €
* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge de l'acquéreur

## **DESCRIPTION** DU BIEN

BELLE GRANGE TRANSFORMEE EN HABITATION - PROCHE LACS DE HAUTE-CHARENTE En Bref : Vaste Séjour-SàM-Cusine, plan ouvert ; Chambre(s) au gallérie/mezzanine ; SdB ; WC rdc ; Buanderie ; Meublé; Cour ; grand Jardin. Situation : Sur le bord d'un tout petit hameau paisible, pas de vis-à-vis avec des jolies vues sur jardin et le paysage vallonné ; plusieurs sentiers de randonnée aux alentours ; 10 minutes des Lacs de Haute Charente ; 10 min de Chasseneuil-sur Bonnieure ; 10 min de Roumazières-Loubert ; 40 min de Angoulême (TGV) et de l'aéroport de Limoges. Descriptif : Cette belle transformation de grange a été soigneusement réalisée en 2009 en gardant beaucoup de caractère avec les éléments d'origines : les pierres apparentes, les poutres apparentes en chêne, plafond mansardé, l'espace! Env. 159m² habitable, la maison est vendue meublée et comprend : Au RDC : Entrée par la grande baie vitrée dans le vaste séjour, sur plan ouvert de double hauteur, avec sa magnifique cheminée en briques anciennes. Cuisine sur mesure aménagée et équipée avec évier céramique ; four, frigo et congélateur, coin SàM avec des double portes vitrées donnant sur la terrasse ; grand WC (assez espace d'installer une douche) donnant sur une petite buanderie. Au 1er : L'impressionnant escalier sur mesure en chêne vous mène à l'énorme mezzanine (en L) d'env. 55.7m2, prévue pour une seule chambre mais il y a l'espace pour cloisonner et réaliser deux chambres. Grand salle de bains avec

baignoire îlot retro ; douche ; WC et lavabo. La maison est vendu meublée; Les sols sont tous en planchers chêne ; les portes des salles d'eau sont des belles anciennes portes récupérées ; double vitrage en bois ; Chauffe-eau électrique 200L ; Chauffage : poêle à bois 13kw ; fosse septique. Terrain : parcelle d'env. 2570m2 ; Cour/Parking (4~ véhicules) ; Jardin avec des grands arbres sur les bordures ; Puits ; petite maison en ruine ; Jolies vues sur la vallée ; un vrai havre de paix et tranquillité que les fans de la nature vont adorer. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr J&S IMMO - VOTRE AGENCE DE PROXIMITÉ - Alison Laming - Agent Commercial - 65, Avenue de la République - 16260 CHASSENEUIL-SUR-BONNIEURE Email alison.jsimmo@gmail.com 05-45-68-05-50 BUREAU 06-26-94-80-51 PORTABLE PRIX HONORAIRES D'AGENCE INCLUS : 169 600 euros dt Forfait 6% d'honoraires - à la charge de l'acquéreur - PRIX NET VENDEUR: 160 000 euros

# LE BIEN **EN DETAIL**

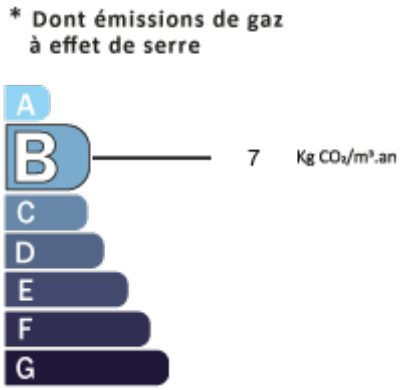
**Référence :** 803LA16
**Ville :** GENOUILLAC
**Transaction :** Vente
**Type de bien :** Maison
**Prix honoraires :** 169 600 €
**Surface :** 160 m$^2$
**Terrain :** 2570 m$^2$
**Exposition :** triple_exposition
**Nbr d'étage :** 1

**Surface séjour :** 84 m$^2$
**Nbr de pièces :** 2
**Nbr de chambres :** 1
**Nbr SDB :** 1
**Nbr de terrasse :** 1
**Cuisine :** Américaine
**Chauffage :** Poele à bois
**parking :** 4

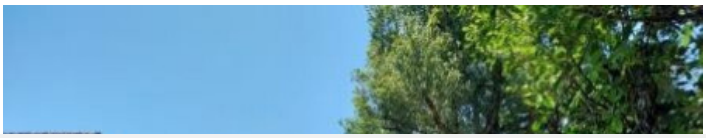
# DIAGNOSTICS **DPE - GES**

Consommation énergétique
en KWh/m$^2$/an

Émission de gaz à effet de serre
en Kg éq CO$^2$/m$^2$/an




# LE BIEN **EN PHOTOS**



J&S IMMO

AGENCE IMMOBILIÈRE

65 avenue de la république
16260 - CHASSENEUIL-SUR-BONNIEURE
Tél. 05 45 68 05 50