

## VENTE MAISON VIDE 8 PIÈCES 162M<sup>2</sup> - 16000 ANGOULÊME



Le charme de la nature en pleine ville !

Située en centre ville à quelques minutes de la rue piétonne et du plateau et à 10mn à pied de la gare TGV d'Angoulême (1h45 de Paris et 35mn de Bordeaux), cette maison est idéalement placée à mi-pente sur le flan de la colline angoumoisine orientée sud. Elle possède d'un côté tous les avantages du centre ville tout en offrant à l'arrière un magnifique environnement de nature avec son vaste et généreux jardin.

Vous apprécierez sa très grande pièce de vie du RDC avec plus de 50m<sup>2</sup> et sa lumière traversante, son salon, salle à manger, cuisine ouverte et sa cheminée, le tout donnant sur un balcon à la vue dégagée et sans aucun vis-à-vis.

Dans les étages vous découvrirez 6 pièces supplémentaires, (3 par niveau) réparties sur deux étages aux larges paliers, pouvant être utilisées comme chambres et/ou bureaux.

Au rez de jardin, une pièce, un couloir et un débarras le tout pour environ 30m<sup>2</sup> qui ne sont pas comptabilisés dans la surface habitable et qui pourront être aménagés selon vos envies en cuisine d'été, buanderie, WC supplémentaire, atelier, lieux de travail ou de jeux....

Les espaces extérieurs d'environ 750m<sup>2</sup>, se décomposent en trois parties : une terrasse et deux grands jardins avec bassins, tonnelle et éléments d'architectures anciens en pierre de taille. Poules et canards y vivent paisiblement au milieu de nombreuses plantes aromatiques et médicinales qui ne demandent que très peu d'entretien et vous offriront de quoi agrémenter vos plats ou réaliser de merveilleuses infusions ! (Une serre est également présente dans le jardin).

Possibilité de louer un box à proximité avec électricité pour chargement véhicule électrique

### CARACTÉRISTIQUES :

Étage : **3**

Ascenseur : **Non**

Digicode : **Non**

Interphone : **Non**

Gardien : **nc**

Type d'offre : **Vide**

Imm. récent : **Non**

État neuf : **Non**

Accès handicapé : **Non**

Chauffage : **Gaz**

DPE : **C** / GES : **A**

Surface : **162,0 m<sup>2</sup>**

Surface au sol ou pondérée : **192,0 m<sup>2</sup>**

Pièces : **8**

Chambres : **6**

Cuisine : **Américaine équipée**

WC : **1**

Salle de bains / Salle d'eau : **1 / 0**

Eau chaude : **Individuel Gaz**

Balcon / Terrasse : **1 / 1**

Jardin : **2**

Parking / Box : **0 / 1**

Cave : **1**

Honoraires : **4 328 €**

Charges : **0 €**

Taxe foncière : **2 397 €**

**Prix : 365 000 € H.A.I**

### LOCALISATION :

**Adresse :**  
rue de Montmoreau  
16000 ANGOULÊME

Dossier suivi par : Julien CHAMOUX  
Tél : 0611484221  
E-mail : julienchamoux@me.com  
Référence : 16000

