



## Belle charentaise au calme de la campagne

CHAMBON 17290

**399 900 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AYTRÉ  
PAYS ROCHELAIS**

28 Avenue Edmond Grasset  
17440 AYTRÉ

**05 48 17 26 50**

## Belle charentaise au calme de la campagne

Venez découvrir cet ensemble immobilier composé de deux belles bâtisses charentaises dans un écrin calme et bucolique.

La maison principale distribue une vaste cuisine dinatoire aménagée et équipée en plus d'une cheminée à insert, ensuite un salon de 33m<sup>2</sup> équipé également d'une cheminée à insert idéal pour des moments de convivialité.

A l'étage se trouvent 3 grandes chambre aux poutres apparentes ainsi qu'une vaste salle d'eau avec douche à l'italienne, un wc séparé et enfin au rez-de-chaussée un espace cellier/buanderie avec wc séparé ainsi qu'un bureau de 9m<sup>2</sup>.

Après avoir traversé une grande véranda lumineuse, on accède directement sans passer par l'extérieur à la seconde maison composée d'un salon séjour /cuisine agrémenté d'un poêle à granulés et 3 belles suites toutes équipées d'une salle d'eau privative avec douche et wc.

La distribution de cet ensemble est idéale pour une activité de gîte ou chambre d'hôtes mais également d'une grande maison familiale dans laquelle chacun y trouvera sont intimité.

Un beau jardin arboré exposé sud avec différents espaces détente, un parking privatif et une local vélos complètent ce bien.

Tous les commerces se trouvent à 10 minutes sur la commune d'AIGREFEUILLE ou SURGERES (gare TGV).

276 m<sup>2</sup>

9 pièce(s)

6  
chambres

4 sde

3 parking(s)

## Fiche technique du bien

Jardin	Oui
Année construction	1948
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Fosse septique
Salle(s) d'eau	4
WC	4
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de terrasse	2
Nombre places parking	3
Date ERP	2025-04-02 21:56:56
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	193 kWh/m2 par an
Conso Energ	247.8 kWh/m2 par an

Surface terrain

1105 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien







