

**A vendre - Bien  
exceptionnel**

**€ 535.000**

**Chez Godinaud 2, Montboyer**

**Ref. 5573926**



Nombre de chambres: 5  
Nombre de salle de bains: 3  
Disponibilité: à l'acte

Surf. Hab: 296m<sup>2</sup>  
Surf. Terrain: 22597m<sup>2</sup>  
Quartier: campagne

PEB/EPB: 245kwh/m<sup>2</sup>/j

# Description

Bâtiment en pierre rénové comprenant les éléments suivants; Hall d'entrée avec W.C., cuisine, salon, salle de bains, chambre avec mezzanine, chambre avec salle de douche et W.C., chaufferie/buanderie, chambre 1er étage: 2 chambre dont 1 avec douche et lavabo. Grange attenante avec toiture isolée. Grange attenante avec grandes portes vitrées. 2 écuries, 2 porcheries. Piscine chauffée (14x4) et noyeraie. Montboyer, commune située au centre d'un triangle Angoulême, Périgueux, Bordeaux fait partie du département de la Charente. A une heure de la magnifique ville de Bordeaux et de la côte Atlantique, le climat y est doux, très agréable à vivre. Cette commune rurale, de 350 habitants, présente un paysage très vallonné et ouvert. Au niveau commerce, la commune compte une belle et appréciée boulangerie bio ainsi qu'un restaurant gastronomique réputé. Pour le reste des courses, il faut se rendre à Chalais ou Montmoreau, situées à une petite dizaine de kilomètres où l'on trouve toutes sortes de magasins.

## Finances

Prix: € 535.000,00  
Disponible: à l'acte  
Revenu cadastral: € 1.436,00  
Profession libérale possible: Oui

## Bâtiment

Surface habitable: 296,00 m<sup>2</sup>  
Façades: 4  
Année de construction: 1900  
Rénovation: 2018  
État: Excellent état  
Type de toit: Toit en selle  
Orientation d'arrière: Sud-ouest  
Orientation d'façade: Sud-ouest

## Confort

Meublé: Oui  
Accès handicapé: Non  
Volets: Oui

## Energie

PEB score: 245 kWh/m<sup>2</sup>/an  
PEB classe: D  
PEB émissions CO2: 48  
Double vitrage: Oui  
Fenêtres: Bois  
Type de chauffage: Mazout (chauf. centr.)

## Localisation géographique

Environnement: Campagne, calme  
École à proximité: 4.400m  
Commerces à proximité: 5.000m  
Transports publics à proximité: 4.423m  
Autoroute à proximité: 35.300m  
Centre sportif à proximité: 2.500m

## Terrain

Superficie terrain: 22.597,00 m<sup>2</sup>  
Jardin: Oui

## Aménagement

Salle de séjour: 71,00 m<sup>2</sup>  
Cuisine: 24,00 m<sup>2</sup>, super-équipée  
Chambre 1: 32,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 2: 36,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 3: 25,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 4: 25,00 m<sup>2</sup>  
Chambre 5: 21,00 m<sup>2</sup>  
Salle de bain type: Tout confort  
Toilettes: 3  
Buanderie: Oui

## Techniques

Électricité: Oui  
Câbles téléphoniques: Oui

## Urbanisme

Affectation: Non communiqué  
Permis de bâtir: Non communiqué  
Permis de lotir: Non communiqué  
Droit de préemption: Non communiqué

Certificat inventaire amiante: Oui

Certificat inventaire amiante date de création:  
29/08/2023

Intimation en justice: Non communiqué

Zone inondable: pas situé en zone inondable

## **Parking**

Garage: 0

Parkings extérieur: 8

Parkings intérieur: 0