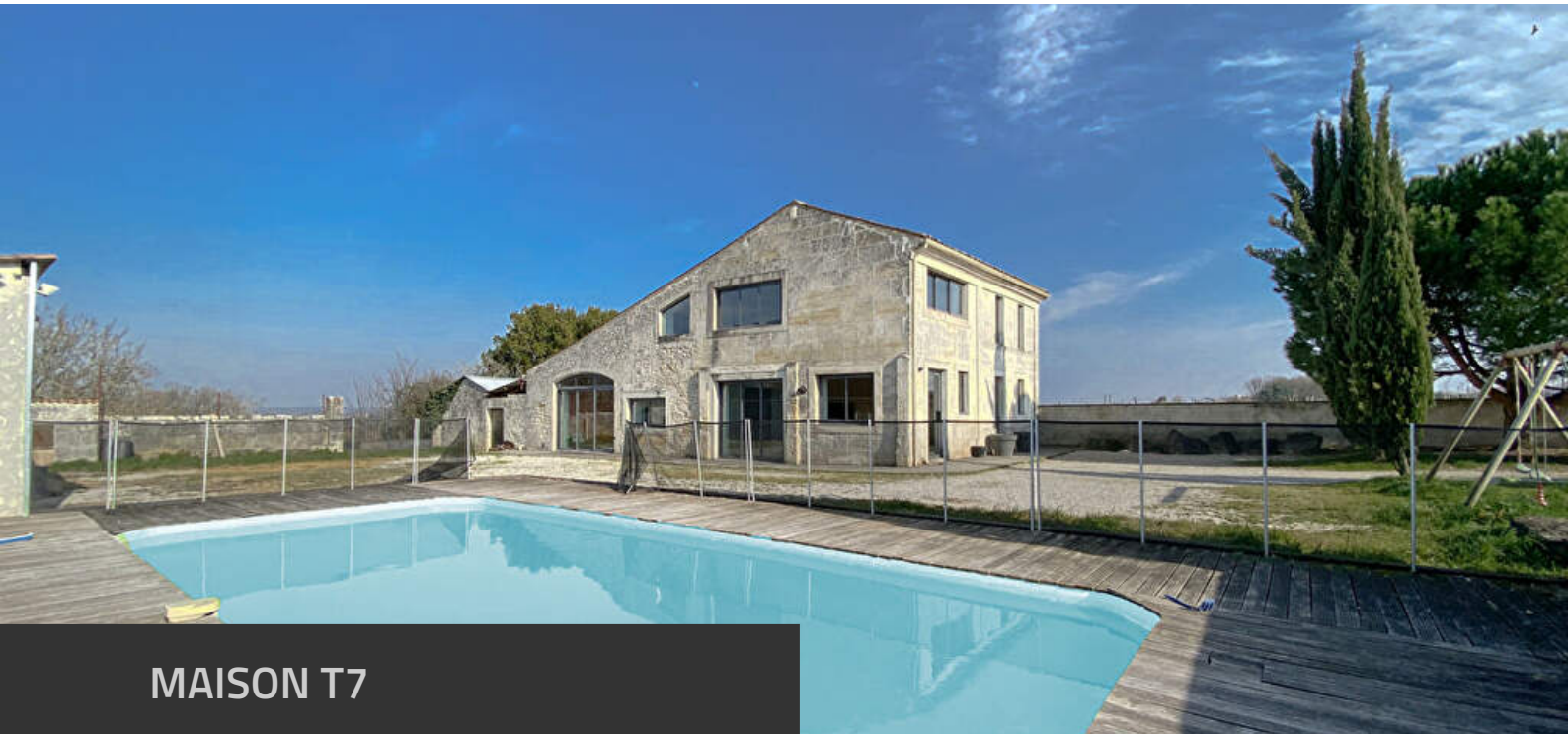




DOSSIER PERSONNEL

# Fiche commerciale

RÉALISÉ PAR M. , AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES  
LE 17 / 07 / 2025



## MAISON T7

160 m<sup>2</sup>, 4 chambre(s), SAINT MEME LES CARRIERES  
**303 000 € \***

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

\*303 000 € honoraires inclus.

290 000 € hors honoraires.

Honoraires : 4.48 % T.T.C à la charge de l'acquéreur.



**Négociatrice**

M.



**Agence**

AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES

Tel. 06 98 93 40 27

[immobilier.ais@gmail.com](mailto:immobilier.ais@gmail.com)

Document non contractuel



## SAINT MEME LES CARRIERES - MAISON D'EXCEPTION D'ENVIRON 160m<sup>2</sup> AVEC PISCINE ET DEPENDANCES.

RÉFÉRENCE N° 223

DESSCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

« VENDU - AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES - SAINT MEME LES CARRIERES - MAISON D'EXCEPTION D'ENVIRON 160m<sup>2</sup> AVEC PISCINE ET DEPENDANCES.

Notre agence vous propose à la vente ce bien d'exception, situé à 15 min de Cognac et à 25 min d'Angoulême.

Cette maison en pierres de taille dans un style loft / industriel avec des matériaux de qualité. Elle vous offrira une cuisine entièrement aménagée et équipée avec un espace buanderie et rangements, une salle à manger avec poêle à granulés, une pièce pouvant servir de bureau ouvert sur l'escalier et la mezzanine plongeante, un grand salon avec plafond cathédrale et cheminée suspendue, une cave à vin au même niveau que le salon avec porte vitrée, un wc indépendant. Toutes les pièces de vie sont ouvertes sur l'extérieur de la maison.

A l'étage, une mezzanine, une suite parentale avec salle de bains ouverte (baignoire, double vasque), une chambre avec douche à l'italienne, une troisième chambre, une salle d'eau et un wc indépendant.

L'extérieur est clos de mur, sans vis à vis afin de profiter de sa piscine avec terrasse, sa cuisine d'été entièrement équipée ainsi que son jardin. Vous disposerez également d'un double garage et d'une dépendance attenante.

La maison est équipée d'un système de chauffage au sol, un poêle à granulés et un poêle à bois, stores électriques, télévisions suspendues, interphone, vidéoprojecteur, alarme, système audio intégré dans toute la maison.

Vue sur les vignes, environnement calme.

Des travaux de rafraichissement sont à prévoir dans la maison.

AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES

Mme FRUGIER Mélissa (EIRL)

Conseillère en immobilier

Agent commercial (EIRL) immatriculé au RSAC ANGOULEME sous le numéro 893 576 918.

Agence AQUITAINE IMMOBILIER STRATEGIES Adresse : GARE DE BORDEAUX SAINT JEAN PAVILLON NORD PARVIS LOUIS ARMAND CS 21912 33082 BORDEAUX CEDEX 33800 BORDEAUX

RCS N° 821229291

SARL au capital de 1000 euros - Immatriculée au RCS de Bordeaux - SIRET N° 821 229 291 00025 - Carte Professionnelle Transaction : CPI 3301 2016 000 009 960 Délivrée par :

Bordeaux Le 13/07/2022



## RÉFÉRENCE N° 223

### DESCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

NIVEAU	PIÈCE	M2	EXPO.	SITUATION	COMMENTAIRES
rdc	Cuisine	19,13			
rdc	Salle à manger	23,14			
rdc	Bureau	22,18			
rdc	Salon	28,25			
rdc	Cave à vin	9,16			
rdc	Buanderie	7			
rdc	W.C.	1,53			
1	Mezzanine	9			
1	Chambre 1	9			avec douche
1	Chambre 2	15,90			suite parentale
1	Chambre 3	12,16			avec salle d'eau
1	Chambre 4	9,16			
1	Dégagement	3			
1	W.C.	1,30			
rdc	Cuisine d'été	29,42			
rdc	Garage	30			
rdc	Garage				
rdc	Dépendance	40			



## RÉFÉRENCE N° 223 CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

- Type de bien Maison
- Type de transaction A vendre

### LOCALISATION

- Code postal 16720
- Ville SAINT MEME LES CARRIERES
- Vue vigne
- Nombre étages 1
- Mitoyenneté Indépendant

### ASPECTS FINANCIERS

- Prix 303 000 €
- Bien soumis à l'encadrement des loyers Non

### COPROPRIÉTÉ

- Bien en copropriété Non

### SURFACES

- Surface 160 m<sup>2</sup>
- Surface 100 m<sup>2</sup>
- Surface terrain 1860 m<sup>2</sup>

### EXTÉRIEUR

- Jardin Oui
- Forme Toiture Toit mansarde
- Neuf - Ancien Ancien
- Standing Grand standing
- Etat général Très bon état
- Vis à Vis Non
- Etat extérieur Très bon
- Construction Pierre de taille
- Style Ancienne ferme
- Fenêtres Aluminium Double Vitrage
- Volets Sans
- Isolation Laine de verre
- Assainissement Fosse septique

### INTÉRIEUR

- Nombre pièces 7
- Chambres 4
- Salle(s) de bains 1
- Salle(s) d'eau 2
- WC 2
- Cuisine Aménagée/équipée
- Nombre niveaux 1
- Séjour Double Oui
- Type Chauffage Individuel
- Méca. Chauffage Au Sol
- Mode Chauffage Electrique
- Etat intérieur Très bon
- Cheminée Poêle à bois
- Calme Oui



RÉFÉRENCE N° 223  
CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

**AUTRES**

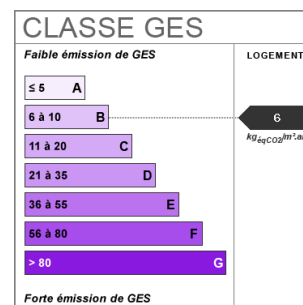
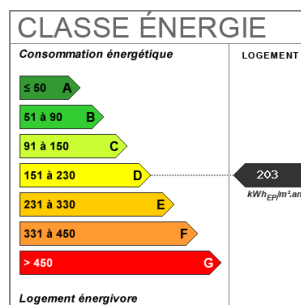
- Ascenseur Non
- Cave(s) 1
- Grenier Non
- Type de Stationnement Extérieur et couvert, Garage Double
- Nombre garages/Box 2
- Interphone Oui
- Digicode Non
- Visiophone Non
- Climatisation Non
- Sous-sol Non
- Véranda Non
- Gardien Non
- Panneau Solaire Non
- Travaux à prévoir - peinture dans toutes les pièces  
- nettoyage et reprise des sols  
- reprise des murs dans certaines pièces

**TERRAIN**

- Bâtiment à démolir Non
- Cloture Mur en pierre
- Servitude Non
- Assainissement collectif Non
- Informations complémentaires - piscine au sel / local piscine dans la cuisine d'été

**DIAGNOSTICS**

- Concerné par un Etat des Risques et Pollutions (ERP) Oui
- Date d'établissement Etat des Risques et Pollutions(ERP) 16/03/2023
- Soumis à l'affichage du DPE Oui
- Date établissement Diagnostic Energétique 15/11/2019
- Consommation énergie primaire D
- Valeur consommation énergie primaire 203 kWh/m2 par an
- Gaz Effet de Serre B
- Valeur Gaz Effet de serre 6 Kg CO2/m2/an





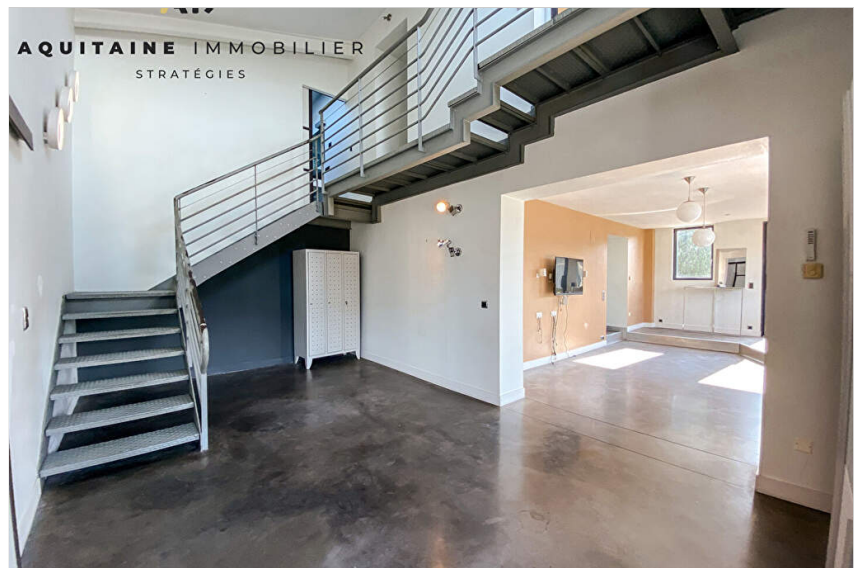
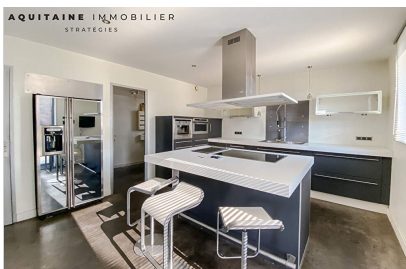


RÉFÉRENCE N° 223  
ALBUM PHOTOS DU BIEN



**MELISSA FRUGIER**  
*Conseillère en Immobilier*

📞 06.34.09.80.61  
✉️ frugiermelissa.ais@gmail.com  
📍 42 boulevard de Bretagne  
16000 ANGOULÊME  
🌐 aquitaine-immobilier-str





RÉFÉRENCE N° 223  
ALBUM PHOTOS DU BIEN

