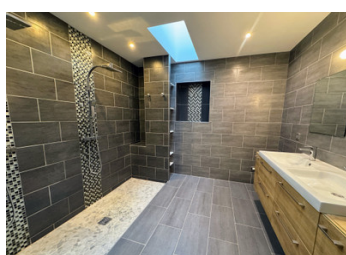
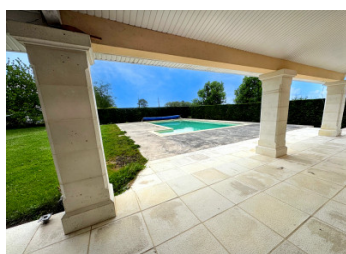


Maison contemporaine de 260 m avec piscine, cinéma et grand jardin clos. Proche de Chalais et Aubeterre.



## INFORMATION

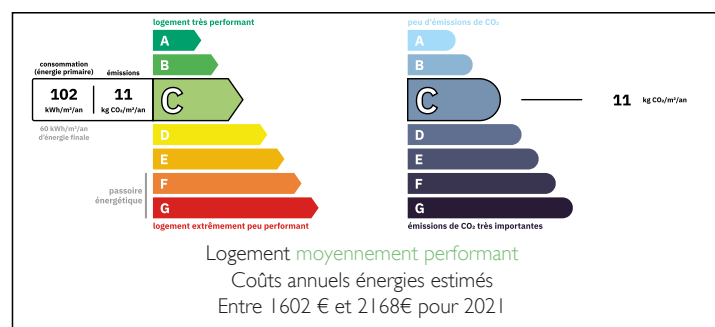
Ville:	Orival
Département:	Charente
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	234 m <sup>2</sup>
Terrain:	2676 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Orival bénéficie d'un emplacement privilégié, à seulement quelques minutes de Chalais avec tous ses services (commerces, écoles, gare, centre médical, associations). Angoulême est accessible en 40 min en voiture ou 30 min en train ; Bordeaux à 1h (train ou voiture), et l'aéroport à 1h20.

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

Située à Orival, au cœur d'un environnement verdoyant et paisible, cette propriété de 260 m<sup>2</sup> habitables allie parfaitement confort moderne, grands volumes et charme familial. Un véritable havre de paix pour profiter pleinement de la vie à la campagne, sans compromis sur les commodités.

Implantée sur un terrain clos de 2 676 m<sup>2</sup> joliment arboré, cette maison dispose d'une grande terrasse couverte, idéale pour les repas en extérieur, ainsi que d'une piscine 10x5 m, parfaite pour les journées ensoleillées en famille ou entre amis.

Dès l'entrée, une superbe porte en bois massif s'ouvre sur un espace lumineux et chaleureux. Construite au début des années 2000, la maison a été agrandie, rénovée et entretenue avec soin. Elle se compose de sept pièces principales, dont quatre chambres confortables (de 11 à 17 m<sup>2</sup>), une salle de jeux, ainsi qu'une superbe suite parentale de 30 m<sup>2</sup> à l'étage avec dressing.

La salle d'eau familiale de près de 10 m<sup>2</sup> dispose d'une double douche, de doubles vasques et d'un WC indépendant. Une seconde salle d'eau ou salle de bain pourrait facilement être aménagée selon vos besoins.

Le cœur de la maison : une pièce de vie de 55 m<sup>2</sup> comprenant une cuisine américaine moderne et bien équipée, ouverte sur un espace salle à manger et salon. Cet espace convivial donne accès à une impressionnante salle de cinéma de 50 m<sup>2</sup> — l'endroit rêvé pour se détendre ou recevoir.

Confort garanti toute l'année grâce à une excellente isolation et un système de chauffage/climatisation par...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1700 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES