

Élégante maison de village 3 chambres avec jardin & garage proche d'une ville de marché animée

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Chalais
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	170 m <sup>2</sup>
Terrain:	1675 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

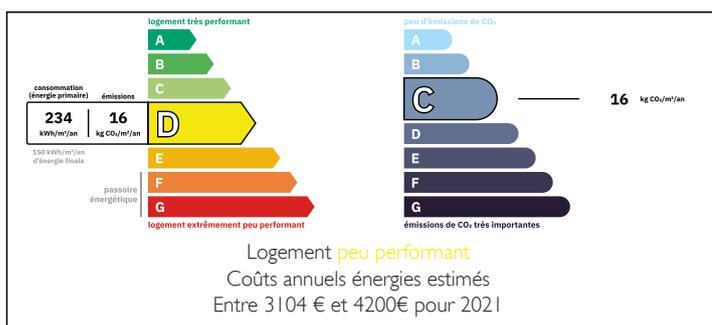
Située dans un joli village charentais, cette maison lumineuse et soigneusement entretenue séduit par son atmosphère paisible et son environnement authentique. À quelques minutes de Chalais, charmante ville de marché avec commerces, écoles, médecins, supermarchés et services, elle bénéficie aussi du cadre typique de la vie de village, avec le son des cloches de l'église qui rythme les journées.

À l'extérieur, un jardin clos joliment paysagé avec pelouse, fleurs, potager, système d'arrosage, réserve d'eau et un élégant kiosque en bois pour profiter des beaux jours.

La maison offre de belles pièces de vie lumineuses avec cheminées, trois grandes chambres aux parquets en bois, ainsi qu'un garage spacieux et un bureau en mezzanine. Pompe à chaleur, chauffage central au fioul en complément et portail privé complètent ce bien prêt à emménager.



## 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

Dès l'entrée, le ton est donné : un portail privé et imposant s'ouvre sur une allée accueillante menant à la maison et au garage.

### Rez-de-chaussée

Un vaste hall de 15,84 m<sup>2</sup> dessert les pièces principales. Sur la droite, la salle à manger de 23,34 m<sup>2</sup> avec cheminée, conviviale et lumineuse, mène à une pièce hobby de 6,09 m<sup>2</sup> puis à une salle de bains de 6,04 m<sup>2</sup> avec chauffage sous-sol.

Le salon de 25,30 m<sup>2</sup>, également doté d'une cheminée, constitue un espace de vie chaleureux et lumineux. Une cuisine bien équipée de 16,74 m<sup>2</sup>, avec meubles en bois de qualité, offre un espace fonctionnel et agréable. Un WC indépendant de 2,61 m<sup>2</sup> complète ce niveau.

Depuis la salle à manger, on accède directement au garage spacieux de 46,90 m<sup>2</sup> comprenant une chaufferie et une mezzanine aménagée en bureau de 11,15 m<sup>2</sup>, idéale pour le télétravail ou une activité indépendante.

### Étage

Un palier de 6,65 m<sup>2</sup> dessert trois belles chambres aux sols en parquet bois :

Chambre 1 : 17,52 m<sup>2</sup>, lumineuse et double exposition.

Chambre 2 : 24,98 m<sup>2</sup>, suite parentale spacieuse.

Chambre 3 : 17,81 m<sup>2</sup> avec velux.

Une salle d'eau de 6,16 m<sup>2</sup> complète l'étage.

### Extérieur

Le jardin clos est un véritable atout : joliment conçu, il allie pelouse, massifs fleuris et un petit potager. Un kiosque en bois constitue un parfait espace repas ou détente en plein air. Le système d'arrosage relié aux réserves d'eau et la pompe garantissent un entretien facile et écologique. Un portail latéral facilite l'accès supplémentaire au jardin.

### Prestations techniques

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES