

Maison de charme avec 3 ch, dépendances, terrain et gare facilement accessible

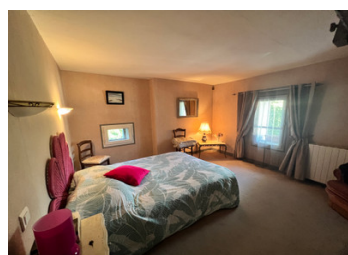


## INFORMATION

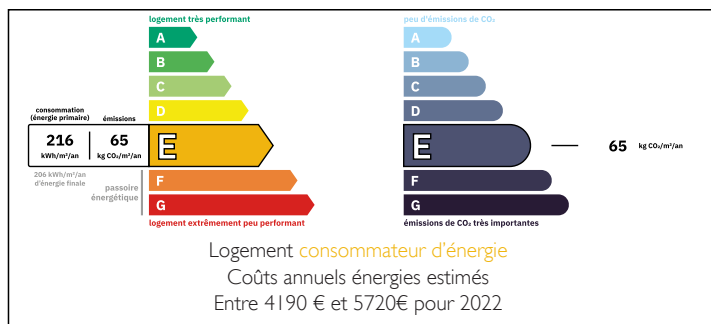
Ville:	Chalais
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	3
Surface:	156 m <sup>2</sup>
Terrain:	9750 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située à quelques minutes à pied du centre de Chalais, cette maison de 3 chambres offre un cadre de vie agréable entre campagne et commodités. Elle se compose de trois chambres avec salles d'eau privatives, dont une en rez-de-chaussée, ainsi que de beaux volumes de vie et de nombreuses dépendances. Idéale pour une famille ou un projet nécessitant de l'espace, elle bénéficie de deux accès, d'un terrain attenant et du raccordement au tout-à-l'égout. La gare, accessible à pied, permet de rejoindre facilement Angoulême et Bordeaux. Un bien offrant de belles possibilités avec garage, cuisine d'été et combles aménageables.



## 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

Implantée à proximité immédiate du centre de Chalais, cette maison propose un cadre de vie pratique tout en conservant un environnement calme. Commerces, écoles, services et gare sont accessibles à pied, avec des liaisons régulières vers Angoulême et Bordeaux.

La maison principale développe des volumes généreux et une distribution fonctionnelle. En rez-de-chaussée, une entrée de 14,34 m<sup>2</sup> dessert un séjour lumineux de 37,7 m<sup>2</sup>, offrant un bel espace de vie. Une salle à manger indépendante d'environ 14 m<sup>2</sup> prolonge cet ensemble, avec un accès direct à la cuisine de 6,84 m<sup>2</sup>. Une arrière-cuisine / buanderie d'environ 16 m<sup>2</sup> apporte un espace de rangement appréciable.

Une chambre de plain-pied de 14,5 m<sup>2</sup> avec sa salle d'eau privative (5,5 m<sup>2</sup>) permet une vie de plain-pied. Un WC indépendant complète ce niveau. À l'étage, une mezzanine de 13,5 m<sup>2</sup> et un palier distribuent deux chambres supplémentaires (14,6 m<sup>2</sup> et 14,5 m<sup>2</sup>), chacune avec salle d'eau ou salle de bains privative (6 m<sup>2</sup> et 7,5 m<sup>2</sup>). Un dressing d'environ 6 m<sup>2</sup> ainsi qu'un WC indépendant viennent compléter l'ensemble.

Les combles d'environ 34 m<sup>2</sup> offrent un potentiel d'aménagement supplémentaire, sous réserve des autorisations nécessaires.

À l'extérieur, la propriété dispose de nombreuses dépendances : un garage d'environ 90 m<sup>2</sup>, un espace de stockage de plus de 90 m<sup>2</sup> et un hangar d'environ 97 m<sup>2</sup>, offrant de multiples possibilités .

Une cuisine d'été de 18,5 m<sup>2</sup> avec barbecue et four à pain complète les extérieurs. Le terrain attenant et les deux accès indépendants apportent fonctionnalité...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES