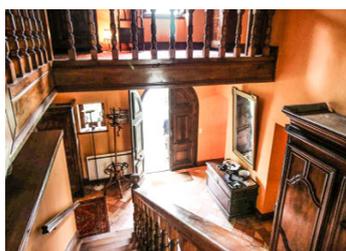


Impressionnant Moulin à Eau. Cadre exquis. Maison principale plus un appartement. Plus de 8 Hectares de Terrain

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Saint-Vallier
Département:	Charente
Ch:	6
SdB:	4
Surface:	390 m <sup>2</sup>
Terrain:	84483 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Charmant moulin à eau (3 rivières) avec de nombreuses possibilités de gîtes, chambres d'hôtes ou camping.

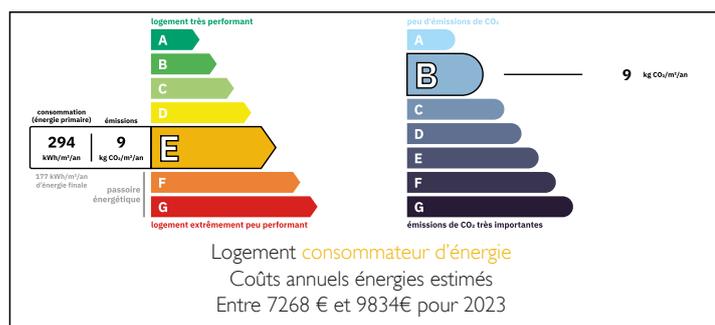
Possibilité de petite exploitation, production d'électricité (certains mécanismes sont en place), Beaucoup de potentiel commercial !

Maison principale avec impressionnant séjour à double hauteur, 5 chambres et appartement indépendant. Beau terrain avec terrasses et pelouses près de la maison, rivières sinueuses, prairies et bois au-delà.

Commerces à proximité à Chalais (10 minutes). Chalais possède également une petite gare locale et un château assez impressionnant.

A 45mn de Bordeaux et 35mn d'Angoulême (LGV). Adapté aux chevaux.

## 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

Rez-de-chaussée :

Hall d'entrée avec impressionnant escalier en bois.  
Porte vers la terrasse arrière. Porte vers la cave.

A droite du hall :

CUISINE (17m<sup>2</sup>) avec meubles intégrés.  
Porte-fenêtre vers la terrasse.

SALON (28m<sup>2</sup>) avec mur en verre et portes vers :  
SALON (65m<sup>2</sup>) superbe pièce à double hauteur  
avec énorme cheminée en pierre, poutres  
apparentes et portes-fenêtres vers la terrasse.

Escalier en pierre vers MEZZANINE (28m<sup>2</sup>)

A gauche du hall :

WC

CHAMBRE 1 (17m<sup>2</sup>) Porte-fenêtre vers la terrasse.

CHAMBRE 2 (14m<sup>2</sup>) Porte-fenêtre vers la terrasse.

SALLE DE BAIN avec baignoire, douche à l'italienne  
et lavabo.

WC séparés

Couloir vers buanderie et garages :

CHAUFFERIE (6m<sup>2</sup>)

BUANDERIE (7m<sup>2</sup>)

BUANDERIE (10m<sup>2</sup>)

GARAGE 1 (22m<sup>2</sup>)

GARAGE 2 (33m<sup>2</sup>)

Premier étage :

Escalier ouvert sur grand palier :

CHAMBRE 3 (11m<sup>2</sup>) avec lavabo et douche.

CHAMBRE 4 (13m<sup>2</sup>) avec lavabo et douche.

CHAMBRE 5 (13m<sup>2</sup>)

SALLE DE BAIN avec baignoire, lavabo et bidet.

WC séparés avec lavabo.

Porte vers appartement séparé :

(qui peut également être accessible  
indépendamment par sa propre porte d'entrée et  
son escalier)

SALON (40m<sup>2</sup>) avec cheminée et poêle à bois, et  
éléments de cuisine intégrés avec évier, four, plaque  
de cuisson et hotte.

Escalier en colimaçon vers :

PALAN

WC

SALLE DE DOUCHE

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES