

Propriété de caractère dans un hameau proche de Chalais avec 3 chambres et terrain constructible potentiel



## INFORMATION

Ville:	Yviers
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	194 m2
Terrain:	2350 m2

## RÉSUMÉ

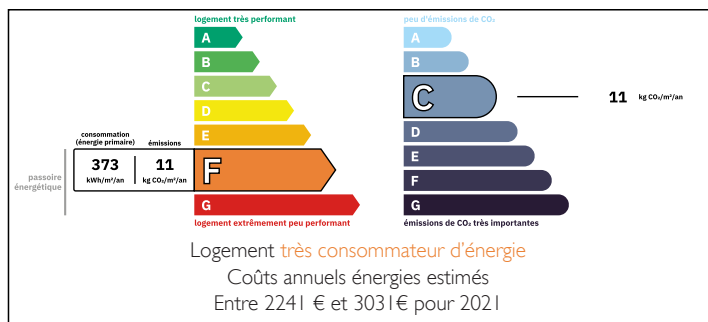
Cette propriété de caractère est située dans un hameau à seulement 3 km de la ville commerçante populaire de Chalais, qui dispose de liaisons ferroviaires vers Bordeaux et Angoulême.

Les propriétaires actuels ont remplacé le toit et la majorité des fenêtres et ont également commencé à travailler sur les salles de bains privatives des 3 chambres. De plus, le grenier est mansardé et offre donc une hauteur sous plafond complète pour un logement supplémentaire, si nécessaire.

Il est également possible qu'une partie du jardin devienne un terrain à bâtir, sous réserve des autorisations nécessaires.

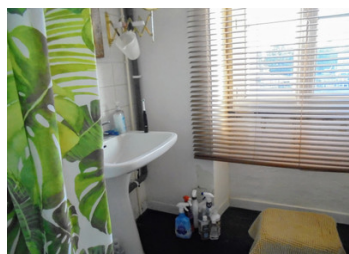


## DPE



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

Propriété de Charme en Charente – Maison de 194 m<sup>2</sup> avec Terrain et Potentiel Constructible  
Dans un hameau calme à seulement 3 km de Chalais, cette maison de caractère de 194 m<sup>2</sup> est une opportunité rare en Charente. Édifiée sur un terrain de 2 350 m<sup>2</sup> agrémenté d'arbres fruitiers, elle offre un cadre de vie paisible, avec de belles perspectives de développement.

### Description & Aménagement

En entrant par le jardin, l'entrée dessert une cuisine de 24 m<sup>2</sup>, une salle à manger de 20 m<sup>2</sup> avec poêle à bois, et un salon de 25 m<sup>2</sup> avec cheminée à foyer ouvert — un espace accueillant et chaleureux.

À l'étage, trois grandes chambres (21 m<sup>2</sup>, 23 m<sup>2</sup>, 25 m<sup>2</sup>) et une salle de bains de 4 m<sup>2</sup> offrent un espace confortable et bien réparti.

Le grenier, sous toiture mansardée, possède une hauteur sous plafond complète, permettant une conversion future en (studio, chambres supplémentaires, bureau) selon vos projets.

Une cave accessible depuis le côté de la maison permet un bon espace de rangement.

### Terrain & Potentiel

Le jardin, principalement en pelouse avec de nombreux arbres fruitiers, est un véritable havre de sérénité.

Une partie du terrain pourrait être transformée en terrain constructible, sous réserve des autorisations nécessaires — un vrai atout pour un agrandissement ou un projet immobilier.

### État & Travaux

Le toit et la majorité des fenêtres ont été remplacés, minimisant les gros travaux structurels à envisager.

Le chauffage repose sur des cheminées et poêles à bois : la maison est déjà habitable,...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES