

Charmante maison en pierre avec piscine, proche Chalais & Aubeterre, alliant cachet, confort et intimité.



## INFORMATION

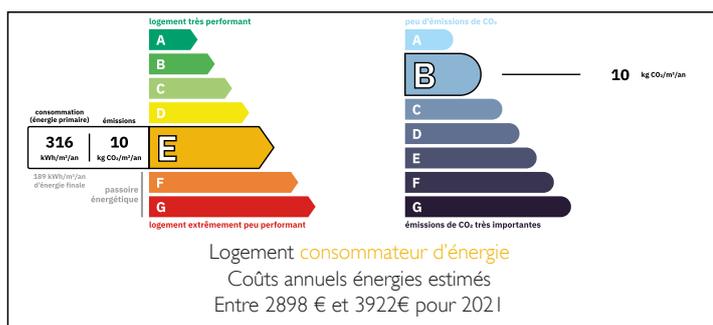
Ville:	Orival
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	181 m <sup>2</sup>
Terrain:	6098 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Charmante Maison en Pierre avec Piscine, proche de Chalais et Aubeterre-sur-Dronne

Idéalement située à seulement 7 minutes de Chalais – avec sa gare, son marché du lundi matin et tous commerces – et à 9 minutes du magnifique village d'Aubeterre-sur-Dronne. Réputé pour sa place animée avec restaurants et bars ainsi que la rivière Dronne pour le kayak. Cette belle propriété allie le charme de l'ancien au confort moderne.

## 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

Cuisine / salle à manger ouverte, avec murs en pierre, grand four, lave-vaisselle, lave-linge et baies vitrées coulissantes avec volets électriques, donnant directement sur la terrasse et le jardin. Poêle à bois créant une atmosphère chaleureuse.

Grand salon avec plafond cathédrale, poutres apparentes, fenêtres de type Velux, murs en pierre, poêle à bois et climatisation réversible.

WC indépendant.

### Étage

Chambre 1 avec fenêtre Velux.

Chambre 2 avec Velux et fenêtre donnant sur l'avant de la maison.

Salle d'eau familiale avec douche, WC, lavabo, sèche-serviettes et fenêtre.

Chambre 3 (suite parentale) avec poutres apparentes, Velux et salle de bain privative comprenant baignoire, double vasque, WC et sèche-serviettes.

### Espaces supplémentaires

Local technique avec chauffe-eau et tableau électrique.

Deuxième remise avec accès extérieur.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 850 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES

### Extérieur

Piscine (8 x 4 m) au chlore, sécurisée par une clôture.

Jardin clos, arboré et très intime, avec de nombreux arbres fruitiers et massifs fleuris.

Accès direct depuis la voie au garage et au jardin.

Terrasse couverte avec barbecue, idéale pour les repas en plein air.

Cette propriété au charme authentique, nichée dans un environnement paisible et verdoyant, offre un cadre de vie agréable à seulement quelques minutes de toutes commodités et des activités de loisirs de la Dronne.