

## Maison charentaise 3 chambres avec grange, jardin & terrasse couverte près de Chalais

EXCLUSIF



## INFORMATION

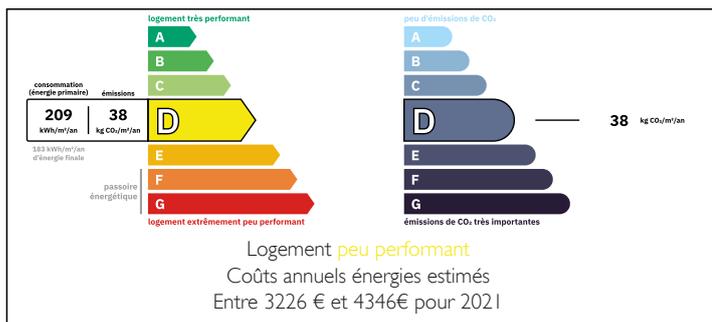
Ville:	Curac
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	120 m <sup>2</sup>
Terrain:	4037 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Cette belle maison charentaise rénovée de 3 chambres est située dans le charmant village de Curac, à seulement quelques minutes de Chalais et de ses commerces, écoles, cafés, restaurants et de son marché animé du lundi matin.

La propriété allie caractère et confort moderne : un vaste salon avec murs en pierre et poêle à bois, une cuisine conviviale avec îlot central, ainsi qu'une terrasse couverte idéale pour les repas en plein air. Le jardin plat d'environ 4000m<sup>2</sup> est parfait pour profiter de la vie en famille, avec potager, arbres fruitiers et une grande grange offrant un beau potentiel de conversion. Chauffage central au fioul, double vitrage en grande partie et fosse septique remplacée en 2011 : la maison est prête à vous accueillir. Le tout à proximité immédiate des commodités, des transports et de l'art de vivre...

## 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

Dans le paisible village de Curac, cette maison charentaise allie charme traditionnel et confort moderne, tout en étant proche de toutes commodités à Chalais. Réputée pour son château, son marché hebdomadaire du lundi matin, ses cafés animés, ses restaurants et ses festivités d'été, Chalais propose également écoles, supermarchés et gare SNCF (liaisons directes Angoulême – TGV Paris, Bordeaux). Les routes des vins de Saint-Émilion, la Dordogne et ses rivières, ainsi que de nombreux circuits de randonnée et de vélo, se trouvent à proximité.

La maison offre environ 186 m<sup>2</sup> d'espace en tout :

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée (14,20 m<sup>2</sup>)

WC (2,10 m<sup>2</sup>)

Cuisine/salle à manger lumineuse (25,65 m<sup>2</sup>) avec îlot central, accès à la terrasse et au jardin

Buanderie (10,48 m<sup>2</sup>)

Salon spacieux (39,05 m<sup>2</sup>) avec murs en pierre et poêle à bois

Chambre avec cheminée décoratif, dressing (5,36 m<sup>2</sup>) et salle d'eau attenante (5,43 m<sup>2</sup>)

Étage (rénové avec poutres apparentes et plancher bois)

Salle de bains familiale avec baignoire (10,20 m<sup>2</sup>)

Chambre 2 (12,95 m<sup>2</sup>)

Mezzanine/espace bureau (10,04 m<sup>2</sup>)

Chambre 3 (15,04 m<sup>2</sup>)

Pièce de rangement (15,46 m<sup>2</sup>)

Extérieur

Terrasse couverte (20 m<sup>2</sup>) pour profiter des repas d'été

Terrain plat d'environ 4000 m<sup>2</sup> avec arbres matures, potager et espace pour une piscine

Deux anciens porcheries et dépendances

Grande grange offrant de multiples possibilités de transformation (gîte, atelier, stockage – sous réserve d'autorisation)

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1467 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES