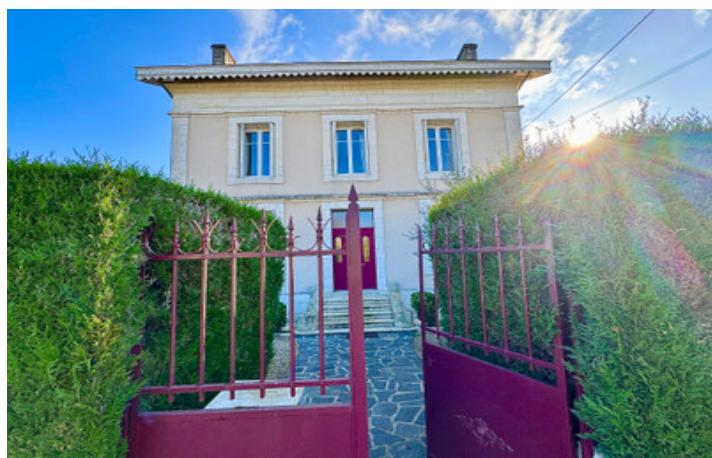


Maison élégante avec piscine, jardin et grand grenier—charme et confort en Charente. 5 Chambre, 2 SDB



## INFORMATION

Ville:	Montmoreau
Département:	Charente
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	200 m2
Terrain:	1530 m2

## RÉSUMÉ

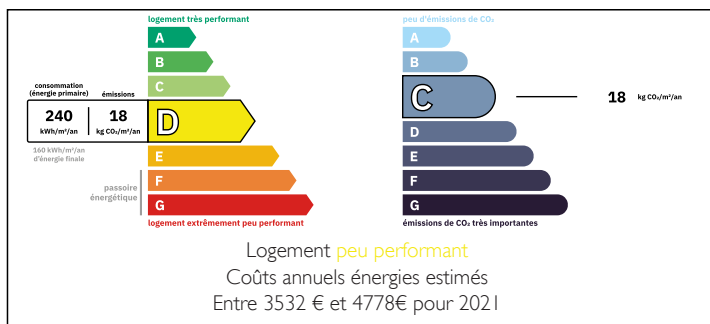
Cette belle maison familiale offre des pièces de vie spacieuses et lumineuses, avec une atmosphère chaleureuse et accueillante. La propriété bénéficie de salles de bains modernes et d'une cuisine contemporaine, tout en conservant son authenticité grâce à son parquet ancien, ses plafonds hauts et ses éléments d'époque. Idéale comme résidence principale ou maison de vacances dans le sud-ouest de la France.

Tous les commerces et services sont accessibles à pied (écoles, collège, commerces, cabinet médical, etc.).

Montmoreau est réputé pour ses nombreuses infrastructures sportives : tennis, football, badminton, nouveau court de padel, danse, pour n'en citer que quelques-uns.

Pour vos déplacements, la gare TER de Montmoreau permet de rejoindre Bordeaux en environ 1 heure et Angoulême en 30 minutes,

## 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 (15 m<sup>2</sup>)

Un vaste hall traversant, donnant du jardin à l'arrière jusqu'à l'avant, avec portes vitrées ouvrant sur les marches en pierre menant au jardin.

#### SALON (16,2 m<sup>2</sup>)

Pièce chaleureuse équipée d'un poêle à granulés, garantissant un chauffage performant et économique.

#### SALLE À MANGER (20,8 m<sup>2</sup>)

Grande pièce idéale pour les repas en famille ou entre amis.

#### CHAMBRE / BUREAU (16,1 m<sup>2</sup>)

Espace polyvalent pouvant servir de chambre, bureau ou chambre d'amis au rez-de-chaussée.

#### SALLE D'EAU DU RDC (5,1 m<sup>2</sup>)

Avec WC et lavabo — parfaite pour un usage quotidien ou pour les invités.

#### CUISINE (15,2 m<sup>2</sup>)

Cuisine moderne de marque SCHMIDT installée il y a 7 ans, avec meubles contemporains, table petit-déjeuner intégrée, four et plaque.

Superbes vues dégagées sur le jardin et la campagne.

### I ÉTAGE

Un palier spacieux et lumineux, avec escalier menant au grenier.

#### CHAMBRE 1 (14,3 m<sup>2</sup>)

#### CHAMBRE 2 (16,1 m<sup>2</sup>)

#### CHAMBRE 3 (16,2 m<sup>2</sup>) avec placards intégrés

#### CHAMBRE 4 (15,1 m<sup>2</sup>) avec DRESSING attenant (5,49 m<sup>2</sup>, avec fenêtre)

#### SALLE D'EAU (6,1 m<sup>2</sup>)

Grande douche à l'italienne, WC et double vasque. Moderne et élégante.

#### GRENIER (96,6 m<sup>2</sup>)

Un point fort de la maison : le grenier aménageable, déjà équipé de fenêtres, électricité et aucune poutre basse.

Un énorme potentiel pour créer :

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **2010 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES