

Belle maison de village aux beaux volumes, avec espaces de vie ouverts et jardins



## INFORMATION

Ville:	Montmoreau
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	198 m <sup>2</sup>
Terrain:	5315 m <sup>2</sup>

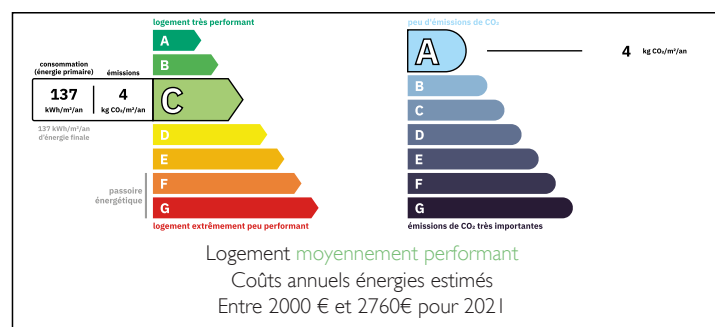
## RÉSUMÉ

Située dans un environnement villageois calme, cette charmante propriété a été en grande partie rénovée afin d'offrir une maison lumineuse et spacieuse, tout en laissant la possibilité de finaliser certains espaces selon vos envies. Le rez-de-chaussée propose de beaux volumes avec un vaste séjour/salle à manger ouvert, une grande cuisine et des espaces pratiques pour la vie quotidienne. Deux escaliers en bois mènent à l'étage, accueillant des chambres bien proportionnées, des salles d'eau et une pièce modulable.

À l'extérieur, la maison dispose d'une cour facile d'entretien et d'un jardin avec arbres fruitiers, bassin couvert et accès indépendant. Grange, atelier, garages et rangements complètent l'ensemble. Double vitrage et pompe à chaleur assurent le confort. Une gare, accessible en voiture, dessert Angoulême et Bordeaux. Idéal en résidence principale ou secondaire, avec potentiel.

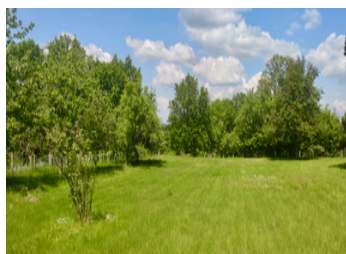


## DPE



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.



## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Implantée dans un village paisible, cette propriété attractive a bénéficié d'une rénovation soignée sur une grande partie de ses espaces, offrant aujourd'hui une maison lumineuse, confortable et aux volumes généreux, tout en conservant la possibilité pour le futur propriétaire de personnaliser et finaliser certains éléments. Elle représente ainsi un équilibre rare entre confort immédiat et potentiel d'évolution.

Le rez-de-chaussée s'organise autour d'un vaste espace de vie ouvert d'environ 41 m<sup>2</sup> comprenant séjour et salle à manger, idéal pour la vie de famille comme pour recevoir. Cet espace communique naturellement avec une grande cuisine d'environ 30 m<sup>2</sup>, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement, de repas ou d'amélioration selon les besoins. Une buanderie indépendante, une salle d'eau, un WC ainsi qu'une cave viennent compléter ce niveau, apportant fonctionnalité et rangements appréciables.

Deux escaliers en bois de caractère, situés à chaque extrémité de la maison, desservent le premier étage. Celui-ci accueille une belle suite parentale avec salle de bains attenante, ainsi que plusieurs chambres supplémentaires pouvant être aménagées en chambres familiales, chambres d'amis ou bureaux. Une salle d'eau et un WC supplémentaires assurent un confort optimal à l'étage.

Attenante à la maison, une grange d'environ 45 m<sup>2</sup>, complétée par un atelier de 32 m<sup>2</sup>, offre de nombreuses possibilités : espaces de stockage, atelier, projet professionnel ou potentiel d'aménagement, sous réserve des autorisations nécessaires.

À l'arrière, la propriété s'ouvre sur une agréable cour nécessitant peu d'entretien, parfaite pour les repas en extérieur et les moments de détente. Celle-ci donne accès à un jardin...