

Maison avec 3 chambres, piscine et garage. Secteur Verteillac

EXCLUSIF



## INFORMATION

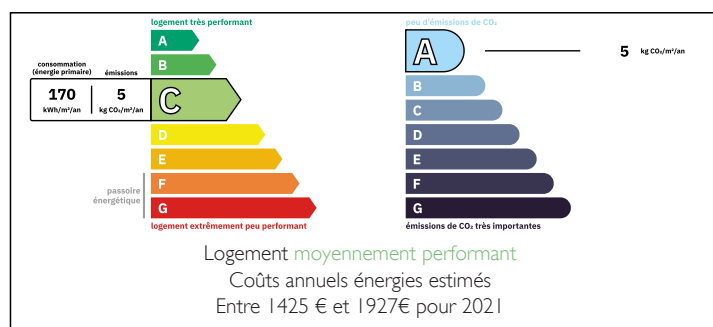
Ville:	Cherval
Département:	Dordogne
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	168 m <sup>2</sup>
Terrain:	6525 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Idéalement située à proximité d'un village avec commerces et école, cette maison familiale de 2009 offre un cadre de vie lumineux et spacieux. Elle dispose d'un salon-salle à manger de 70 m<sup>2</sup> avec poêle à bois et accès direct au jardin, d'une cuisine équipée avec bar pour le petit-déjeuner, et de trois chambres dont une suite parentale avec balcon. À l'extérieur, plus d'un hectare entièrement clôturé, piscine 8x4 m, terrasse ensoleillée, double garage et carport. Maison bien isolée, double vitrage et internet haut débit. Verteillac à 6 km, Ribérac à 19 km, gares TGV Angoulême et Périgueux à 41-43 km.



## 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

Idéalement située à proximité d'un village offrant commerces et école, cette jolie maison familiale construite en 2009 combine confort, praticité et style moderne. Parfaitement entretenue, elle bénéficie d'une belle luminosité naturelle, créant une atmosphère chaleureuse et accueillante.

### Espaces de vie

Le rez-de-chaussée comprend un salon-salle à manger de 70 m<sup>2</sup> avec poêle à bois, ouvrant directement sur le jardin et la terrasse. Cet espace convivial est idéal pour les repas en famille, les moments entre amis ou la détente. La cuisine entièrement équipée de 20,5 m<sup>2</sup> avec bar pour le petit-déjeuner offre un espace pratique et élégant pour les repas quotidiens. L'agencement favorise une circulation fluide et un confort optimal pour la vie familiale.

### Chambres et salles de bains

La maison dispose de trois chambres : une chambre de 14 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée avec salle d'eau attenante de 4 m<sup>2</sup>, une seconde chambre de 11 m<sup>2</sup> à l'étage, et une chambre principale de 26 m<sup>2</sup> avec triple exposition, balcon et vue sur le jardin. Une salle d'eau de 5 m<sup>2</sup> avec douche d'angle, lavabo et toilettes complète l'étage. Une mezzanine de 13 m<sup>2</sup> constitue un espace idéal pour un bureau ou un coin lecture.

### Extérieurs

Le terrain de plus d'un demi hectare est entièrement clôturé et sécurisé. La piscine Waterair 8x4 m, installée en 2015, est entourée d'une terrasse ensoleillée pour profiter pleinement des journées d'été. Le jardin est principalement en pelouse, avec une grande allée gravillonnée offrant un stationnement facile. Un abri de jardin, un garage double de 39...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1381 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES