

## Charmante maison avec grand jardin arboré – 3/4 chambres – Proche Chevanceaux et Ih de Bordeaux



## INFORMATION

Ville:	Chevanceaux
Département:	Charente-Maritime
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	178 m <sup>2</sup>
Terrain:	5473 m <sup>2</sup>

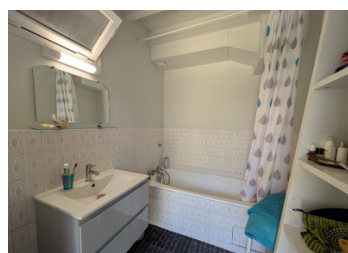
## RÉSUMÉ

Située à proximité de Chevanceaux et de ses commodités, au cœur d'un petit hameau calme, cette charmante propriété offre un cadre de vie paisible, idéal pour profiter de la campagne tout en restant facilement accessible.

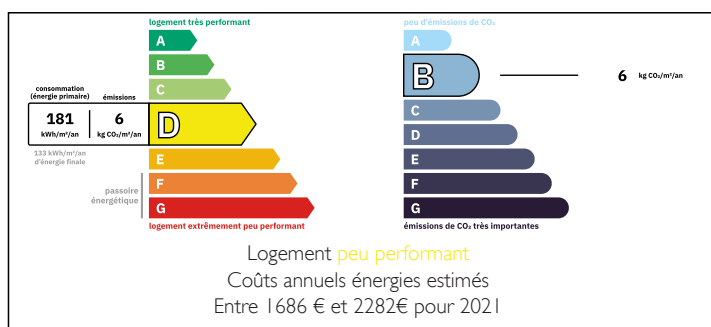
La maison séduit par ses beaux volumes et sa luminosité naturelle, grâce à de larges ouvertures qui apportent une atmosphère chaleureuse et conviviale.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez une cuisine indépendante, s'ouvrant sur un espace de vie convivial comprenant un salon et une salle à manger. Ce niveau propose également une pièce polyvalente, idéale en chambre ou bureau, ainsi qu'une buanderie, une salle de bain et un WC.

À l'étage, un palier aménagé en espace détente dessert une chambre avec dressing, une seconde grande chambre suivi d'un salon intermédiaire



## 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

Plusieurs dépendances viennent compléter ce bien : 2 ateliers, 2 petites dépendances dont une avec un puits et un garage.

Le jardin arboré constitue un véritable havre de paix, avec un espace potager, une parcelle de peupliers et un cours d'eau en bordure, apportant charme et sérénité.

Une propriété idéale pour une résidence principale ou secondaire, offrant calme, nature et espace, à seulement 1 heure de Bordeaux.

Plus de photos sont disponibles sur demande ainsi que les plans de la maison.

### LES PRESTATIONS

Chauffage central : PAC Air/Eau installé en 2021

Ballon thermodynamique

Double vitrage récent avec volets en bois persiennes

Fibre disponible

Une partie à l'arrière de la maison est mitoyenne avec la grange des voisins

DPE D mais nouvelles huisseries installées depuis le rapport de 2024

Fosse septique non conforme

### REZ-DE-CHAUSSEE

Hall d'entrée - 3m<sup>2</sup> - sol carrelage

Buanderie avec coin wc - 10m<sup>2</sup> - sol carrelage

Salle de bains avec baignoire et lavabo - 4m<sup>2</sup> - sol carrelage

Cuisine - 18m<sup>2</sup> - sol carrelage

Salon avec poêle à bois - 26m<sup>2</sup> - parquet bois

Salle à manger - 22m<sup>2</sup> - parquet bois

Bureau/Chambre - 13m<sup>2</sup> - parquet bois

### ETAGE

Pallier - 7m<sup>2</sup> - parquet bois

Chambre avec dressing - 17m<sup>2</sup> - parquet bois et dressing parquet flottant

Chambre 2 - 24m<sup>2</sup> - parquet bois vitrifié

Salon - 12m<sup>2</sup> - parquet bois vitrifié

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **740 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES