

Proche Chalais, petite fermette non mitoyenne avec grange attenante et agréable jardin de 626 m

EXCLUSIF



## INFORMATION

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Ville:       | Chalais            |
| Département: | Charente           |
| Ch:          | 2                  |
| SdB:         | 0                  |
| Surface:     | 80 m <sup>2</sup>  |
| Terrain:     | 626 m <sup>2</sup> |

## RÉSUMÉ

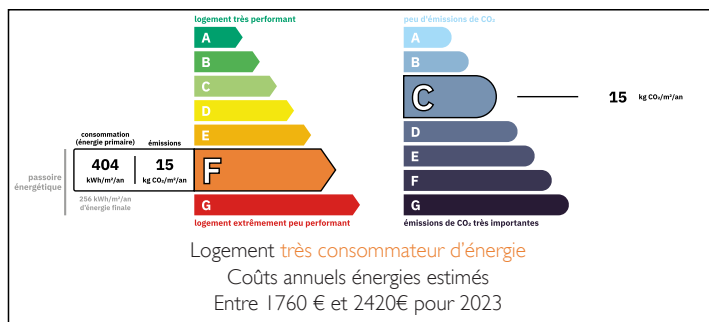
Ancienne fermette et sa grange attenante à la campagne, à seulement 2 kilomètres du centre-ville de Chalais et de toutes les commodités. Le bien se situe au calme, au bout d'une impasse tranquille, avec des chemins de randonnée sur place pour les amoureux de la nature.

La fermette est actuellement utilisée comme maison de vacances. Les toitures et l'électricité ont été refaites, mais le projet reste à terminer. De plain-pied, vous trouverez un salon avec cheminée et poêle à bois, deux chambres, une cuisine et un cellier, pour un total de 80 m<sup>2</sup> habitables, avec possibilité d'agrandissement dans la belle grange attenante ou le grenier au-dessus.

Les huisseries sont en bois simple vitrage, et la cuisine ainsi que les sanitaires restent à aménager. Prévoir également des travaux d'assainissement et d'isolation afin de créer votre propre bijou



## 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

Nichée dans un environnement paisible et verdoyant, au bout d'une impasse tranquille, cette ancienne ferme charentaise avec sa grange attenante séduira les amoureux de nature et d'authenticité. Située à seulement 2 kilomètres du centre-ville de Chalais et de toutes les commodités, la propriété bénéficie également de chemins de randonnée accessibles directement depuis la maison.

Actuellement utilisée comme résidence de vacances, cette charmante bâtisse a déjà fait l'objet de premiers travaux importants : les toitures ainsi que l'installation électrique ont été refaites, laissant à ses futurs propriétaires l'opportunité de finaliser le projet selon leurs envies et leur style de vie.

La partie habitable, entièrement de plain-pied, développe environ 80 m<sup>2</sup> et comprend un chaleureux salon de 28m<sup>2</sup> avec cheminée et poêle à bois, deux chambres d'environ 14m<sup>2</sup>, une cuisine de 12m<sup>2</sup> avec porte donnant sur l'extérieur ainsi qu'un cellier de 12m<sup>2</sup>. Les volumes existants offrent encore un beau potentiel d'évolution grâce à la magnifique grange attenante et au grenier situé au-dessus, permettant d'envisager un agrandissement conséquent ou la création de nouveaux espaces de vie.

Véritable atout supplémentaire, une pièce indépendante d'environ 16 m<sup>2</sup> dispose actuellement d'un accès discret par l'extérieur, avec la possibilité d'être reliée facilement à l'habitation principale grâce à la création d'une porte communicante.

À l'extérieur, le jardin invite à profiter pleinement du calme de la campagne environnante et du charme de ce petit coin de nature préservé avec point de vue sur la vallée.

Les huisseries sont en bois simple vitrage et la cuisine ainsi que...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES