

Maison de caractère de 6 chambres, 3 salles de bains, avec jardin clos au cœur d'un village



## INFORMATION

Ville:	Salles-Lavalette
Département:	Charente
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	293 m <sup>2</sup>
Terrain:	808 m <sup>2</sup>

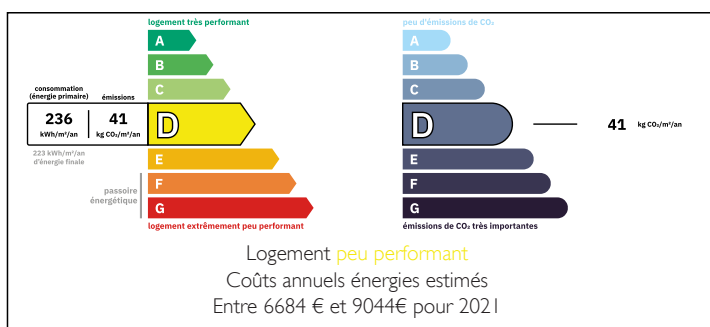
## RÉSUMÉ

Le village bénéficie de la proximité d'une boulangerie et d'un restaurant accessibles à pied, tout en offrant une vie locale dynamique et conviviale. Pendant les mois d'été, le marché animé du vendredi matin s'accompagne de concerts, créant une ambiance chaleureuse et typiquement villageoise.

Les familles apprécieront l'aire de jeux pour enfants ainsi que le service de ramassage scolaire, tandis que les amoureux de la nature pourront partir directement de la maison pour rejoindre de nombreux sentiers de randonnée à travers la campagne environnante.

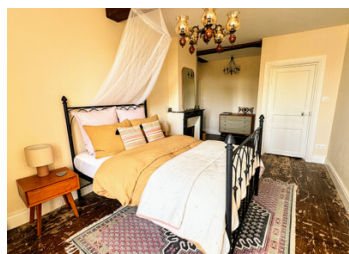
La commune de Montmoreau se trouve à seulement 15 minutes et offre tous les commerces et services du quotidien ainsi qu'une gare. Angoulême est accessible en environ 40 minutes et dispose d'une gare TGV reliant rapidement Paris et Bordeaux.

## 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

ENTRÉE (14.5m<sup>2</sup>) desservant les principales pièces de vie.  
GRAND SALON (44 m<sup>2</sup>) lumineux et spacieux.  
CUISINE (25.5 m<sup>2</sup>) restaurée avec charme.  
SALON (17.5 m<sup>2</sup>) avec BIBLIOTHÈQUE / BUREAU (13m<sup>2</sup>) attenant.  
WC au rez-de-chaussée.

À l'étage,  
CHAMBRE 1 (24m<sup>2</sup>), salle d'eau avec douche et W.C. attenante  
CHAMBRE 2 ( 24m<sup>2</sup>), avec accès direct à la salle de bains familiale  
CHAMBRE 3 (20 m<sup>2</sup>),  
CHAMBRE 4 ( 15m<sup>2</sup>), salle d'eau avec douche et W.C. attenante  
CHAMBRE 5 ( 11m<sup>2</sup>)  
CHAMBRE 6 (13m<sup>2</sup>)  
ainsi que SALLE DE BAINS FAMILIALE

Des pièces attenantes sur deux niveaux offrent un potentiel d'agrandissement, sous réserve des autorisations nécessaires.

La propriété comprend également un GRENIER , et un jardin clos de 427 m<sup>2</sup> avec terrasse.

Montmoreau se trouve à 15 minutes, Angoulême à 40 minutes et Périgueux à environ une heure.

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2578 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES