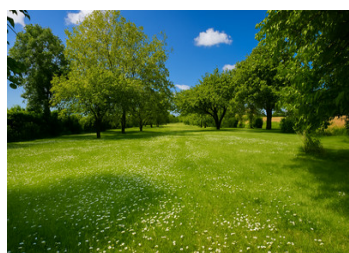


Logis avec potentiel de restauration et vaste terrain.



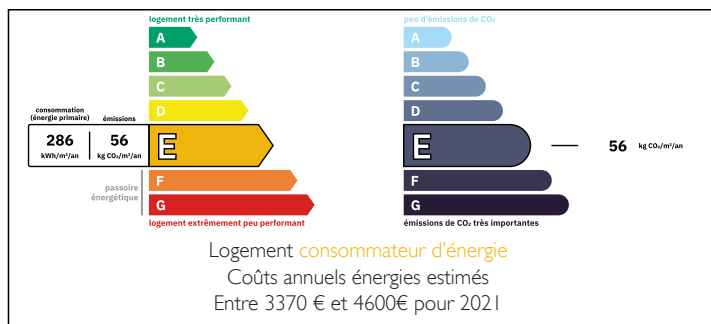
## INFORMATION

Ville:	Villefagnan
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	180 m <sup>2</sup>
Terrain:	9764 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située à la lisière d'un charmant hameau, cette maison est une perle cachée, nichée derrière un vaste cour murée de plus de 3 000 mètres carrés. En passant par le grand portail en arc, vous entrez dans un espace où l'histoire et le charme se mélangent parfaitement. La vaste cour, entourée de bâtiments importants dont un abrite un authentique four à pain, évoque l'atmosphère d'une forteresse médiévale.

## 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

Cette propriété comprend un Logis du XVe siècle, relié à une maison plus petite et habitable. Le Logis, en attente de restauration, conserve son intégrité structurelle et ses caractéristiques d'origine, y compris un majestueux escalier en pierre. La plupart des murs ont été soigneusement rejoints, ce qui renforce son caractère historique.

Le domaine comprend un grand champ, un hangar ouvert et un verger, totalisant plus de 9 000 mètres carrés. La cuisine communique avec l'extérieur, tandis qu'une buanderie séparée ajoute de la commodité. Le rez-de-chaussée dispose d'une chambre, d'une salle de bains et d'un WC, avec une autre chambre et un grenier ouvert à l'étage.

Le Logis comprend une pièce spacieuse avec une cheminée, un salon et deux autres chambres. Il dispose également d'une cave voûtée avec chauffage central au fioul. Le Logis n'a pas subi de rénovations majeures depuis deux décennies.

Située à 3 km de Villefagnan, la propriété offre un accès aux écoles, commerces et équipements de loisirs. Elle se trouve à 8 km de Ruffec, qui propose des commodités supplémentaires et des transports en commun, y compris le TGV, les bus et les trains. Les aéroports de Bordeaux, Limoges, La Rochelle et Poitiers sont à une distance raisonnable.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 380 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES

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