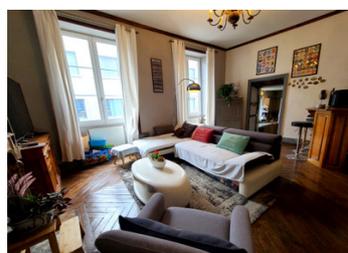


Belle et grande maison de ville du 18ème: 9 pièces et deux logements indépendants dans cour fleurie clôturée



## INFORMATION

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Ville:       | Ruffec             |
| Département: | Charente           |
| Ch:          | 6                  |
| SdB:         | 3                  |
| Surface:     | 300 m <sup>2</sup> |
| Terrain:     | 611 m <sup>2</sup> |



## RÉSUMÉ

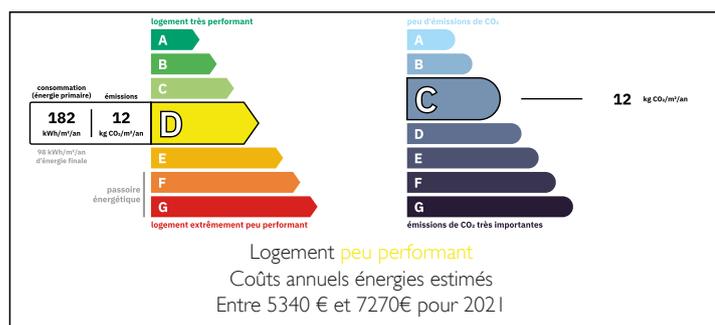
Au cœur de la pittoresque ville de Ruffec, cette majestueuse maison de maître vous ouvre ses portes. Avec ses 400 m<sup>2</sup> de charme intemporel, elle incarne l'élégance d'une époque révolue:

La rénovation d'exception a préservé l'âme de cette demeure, du parquet en chêne patiné aux fenêtres en double vitrage. Les 9 pièces spacieuses invitent à imaginer votre vie ici. Réparties sur deux étages, elles offrent un espace idéal pour votre famille. Les chambres, baignées de lumière, sont autant de refuges où vous pourrez vous détendre et rêver.

L'escalier majestueux en chêne massif, s'élevant sur deux étages, est une véritable œuvre d'art. Il raconte l'histoire de générations passées et vous invite à écrire la vôtre. Deux appartements indépendants, parfaits pour des invités ou pour générer des revenus locatifs, complètent cette propriété.

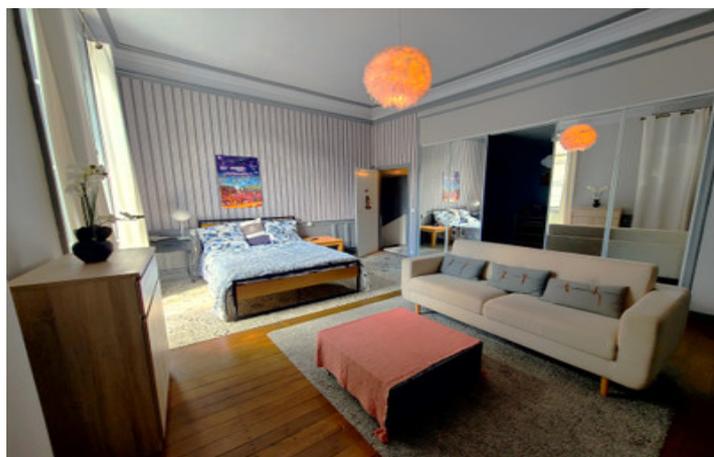
La cour fleurie, baignée de lumière, est un havre de paix...

## 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 belle demeure est ainsi composée.

Une entrée qui vous mène face à un escalier majestueux en chêne : 15,98m<sup>2</sup>

A droite

- une salon haut de plafond (3.40m<sup>2</sup>) avec belle cheminée fonctionnelle : 28,15m<sup>2</sup>
- Une cuisine équipée : 16,55m<sup>2</sup>
- Un hall : 9,83m<sup>2</sup>
- Un bureau : 6,80m<sup>2</sup>

A gauche

- Dégagement : 3,86m<sup>2</sup>
- WC : 1,78m<sup>2</sup>
- Salle à manger : 35,25m<sup>2</sup> avec cheminée avec insert. Beau plancher en chêne.
- Un cave voutée : 50m<sup>2</sup>

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

Empruntons le bel escalier et arrivons au PREMIER ETAGE

- Chambre1 : 13,21m<sup>2</sup> + wc (1,30m<sup>2</sup>) + Sdb (4,29m<sup>2</sup>)
- Chambre2 : 20,54m<sup>2</sup>
- Salle d'eau : 4,44m<sup>2</sup> avec douche, double vasque, Sauna/Hammam
- Salle dressing : 5,96m<sup>2</sup>
- Chambre3 : 30m<sup>2</sup>
- Dressing : 6,94m<sup>2</sup>
- Wc : 2,96m<sup>2</sup>

DEUXIEME ETAGE

- Chambre4 : 12,19m<sup>2</sup>
- Salle d'eau + wc : 4,49m<sup>2</sup>
- Chambre5 : 16m<sup>2</sup>

- Grenier avec chauffe-eau.
- Bureau ou salle de sport : 13m<sup>2</sup> avec solarium.

A L'EXTERIEUR

Une jolie cour fleurie coupée de l'extérieur par un

## NOTES