

Belle demeure au cœur du village pittoresque de Verteuil-sur-Charente avec piscine couverte et maison d'amis.

EXCLUSIF



## INFORMATION

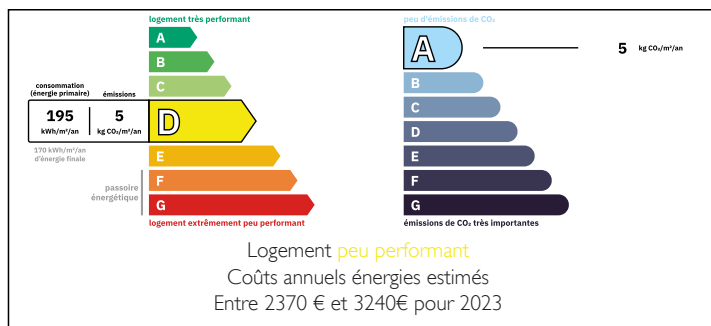
|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Ville:       | Verteuil-sur-Charente |
| Département: | Charente              |
| Ch:          | 5                     |
| SdB:         | 3                     |
| Surface:     | 187 m2                |
| Terrain:     | 681 m2                |

## RÉSUMÉ

Nichée à quelques pas du centre du pittoresque village de Verteuil-sur-Charente, classé parmi les plus beaux villages de France, cette élégante demeure allie harmonieusement le charme de l'ancien et le confort moderne.

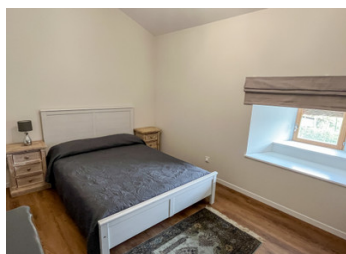
La propriété se compose d'une maison principale de 3 chambres, d'une maison d'amis indépendante – parfaite pour recevoir des invités ou envisager une activité locative, ainsi que de jardins privés à l'avant et à l'arrière. Un atout rare dans ce village historique : une piscine creusée de 8x4 mètres, offrant un espace de détente privilégié.

## 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 propriété de caractère avec sa maison d'amis et sa piscine creusée est un bien rare, située à quelques pas de la rivière, du château, des boutiques, des cafés et du marché hebdomadaire de l'un des plus beaux villages de Charente, vous trouvez tout ce dont vous avez besoin à proximité. A seulement 7 minutes en voiture du charmant bourg de Ruffec, offrant supermarchés, théâtre, cinéma et gare avec liaisons vers Paris et Bordeaux, cette propriété bénéficie d'un emplacement idéal pour profiter pleinement de la vie de village à la française.

La propriété offre de belles espaces de vie profitant de lumières naturelles, de menuiseries en double-vitrage, raccordement au tout à l'égout, une bonne isolation, une splendide terrasse couverte surplombant le jardin à l'arrière du bien ainsi que la piscine. Le bien bénéficie également d'emplacements de parking hors rue pour au moins 4 voitures à l'avant de la maison, ainsi qu'un garage et un atelier avec possibilité d'aménagement supplémentaire (sous réserve des autorisations d'urbanisme nécessaires) complètent ce bien rare.

De plus, un grand réservoir de récupération d'eau de pluie est installé pour l'arrosage du jardin et de la piscine, contribuant ainsi à une gestion durable des ressources.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1027 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

La maison d'amis, parfaitement indépendante, offre un espace privé idéal pour recevoir amis et famille. Elle constitue également une opportunité intéressante pour un projet locatif futur. Accessible par sa propre entrée, elle bénéficie néanmoins d'un accès pratique à la maison principale via le garage, offrant ainsi une grande flexibilité...