

Charmante Maison en Pierre avec Grand Jardin et Dépendances dans un Village Historique



INFORMATION

Ville:	Empuré
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	145 m2
Terrain:	3369 m2

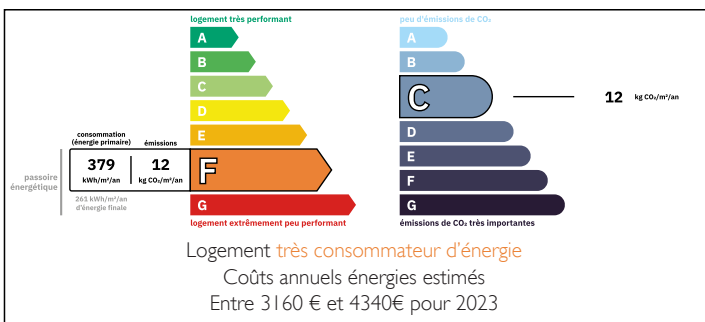
RÉSUMÉ

Située dans un paisible village, cette spacieuse maison de quatre chambres allie caractère, confort et praticité. Avec de généreux espaces de vie, deux salles d'eau, plusieurs dépendances utiles et des jardins à l'avant et à l'arrière, elle bénéficie d'un emplacement idéal à proximité des commodités de Villefagnan et de Ruffec. Ses excellentes liaisons routières, ferroviaires et aériennes en font un bien parfait comme résidence principale ou maison de vacances.

Cette propriété nécessite une mise à niveau de sa fosse septique et bénéficierait d'un rafraîchissement et d'une rénovation générale.

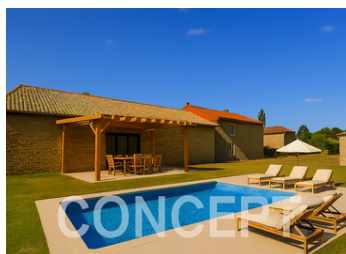
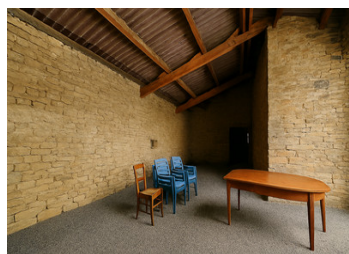


DPE



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 données 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

Située dans un charmant village de la Charente, cette agréable propriété offre un hébergement familial confortable sur deux niveaux.

Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée mène à une cuisine spacieuse, une salle à manger et une salle d'eau. Le chauffage est assuré par des radiateurs électriques.

Le premier étage comprend quatre chambres, un palier central et une seconde salle d'eau.

À l'extérieur, on trouve une cour à l'avant, un grand jardin à l'arrière, ainsi qu'un cellier, un hangar et une grange. Un jardin supplémentaire est situé en face de la maison, de l'autre côté de la tranquille route du village.

Localisation et commodités

La propriété bénéficie d'un environnement rural paisible, à seulement 5 minutes en voiture de Villefagnan, où se trouvent commerces de proximité, boulangerie, écoles et services essentiels. La ville de Ruffec (16700) est située à environ 15 minutes et offre plusieurs supermarchés, un hôpital, des restaurants et une gare avec des liaisons directes vers Angoulême et Poitiers, permettant d'accéder rapidement au TGV pour Paris et Bordeaux.

Accès et transports

La propriété est facilement accessible depuis la N10, offrant un accès rapide à Angoulême vers le sud et à Poitiers vers le nord. L'aéroport de Poitiers-Biard (environ 1 h 10) et celui de Limoges (environ 1 h 30) proposent des vols réguliers vers le Royaume-Uni et d'autres destinations européennes. Une excellente opportunité d'acquérir une propriété bien située, avec un fort potentiel de personnalisation, dans un village charentais accueillant et bénéficiant d'excellentes liaisons de transport.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1247 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

Les informations sur les risques auxquels ce...