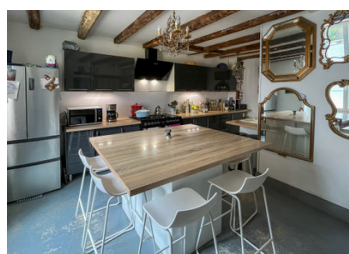


## Maison spacieuse de trois chambres au cœur de Ruffec avec jardin privé



## INFORMATION

Ville:	Ruffec
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	3
Surface:	165 m <sup>2</sup>
Terrain:	377 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située à quelques pas du centre-ville de Ruffec, avec ses commerces, ses restaurants, ses écoles, ses commodités et sa gare ferroviaire desservant Angoulême, Poitiers, Paris et Bordeaux, cette charmante propriété urbaine offre un mélange parfait entre caractère français et modernité.

La propriété bénéficie de grandes pièces de réception, de 3 chambres (dont une au rez-de-chaussée), de trois salles d'eau et même de 3 pièces au grenier qui pourraient être transformées en pièces de vie supplémentaires si nécessaire.

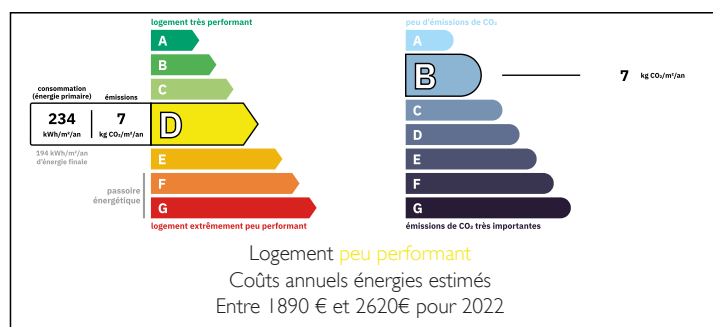
À l'extérieur, une jolie terrasse en bois (accessible depuis le couloir, le salon et la chambre du rez-de-chaussée) offre un endroit idéal pour se détendre et recevoir des invités, tandis que le grand jardin clos est un véritable atout au centre de la ville.

Il y a même quelques dépendances très pratiques,

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.

## DPE





## DESCRIPTION

Au rez-de-chaussée, on découvre un charmant hall d'entrée avec son carrelage d'origine au sol, ainsi qu'une porte ouvrant sur la terrasse arrière. La cuisine, spacieuse et conviviale, est équipée d'un grand îlot central. Elle s'ouvre sur une vaste salle à manger, elle-même prolongée par un salon arrière chaleureux, doté de portes-fenêtres menant à la terrasse. Une chambre de plain-pied, également avec un accès direct à l'extérieur, ainsi qu'une salle d'eau avec WC complètent ce niveau.

À mi-hauteur du magnifique escalier en bois, une porte mène à un balcon surplombant le jardin et à un lumineux atelier d'art.

À l'étage, un grand palier central, pouvant faire office de bureau ou de coin lecture dessert deux superbes suites parentales. Chacune dispose d'une chambre généreuse, d'un dressing et d'une salle d'eau privative.

Le deuxième étage offre un bel espace supplémentaire avec trois pièces mansardées, parfaites pour créer des chambres d'amis, un espace de jeu ou un bureau.

À l'extérieur, la terrasse en bois constitue un agréable espace pour les repas en plein air et s'ouvre sur un jardin clos à l'arrière. Un escalier descend vers une jolie cave voûtée ainsi que d'autres petites dépendances. Un atelier, un débarras et un abri à bois complètent l'ensemble.

Rez-de-chaussée :

Hall d'entrée : 13m<sup>2</sup>

Cuisine : 22m<sup>2</sup> avec poêle à bois, îlot central et cuisinière

Salle à manger : 28m<sup>2</sup> avec poêle à bois

Salon : 18m<sup>2</sup>

Chambre : 15m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 5m<sup>2</sup>

Premier étage :

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1400 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES