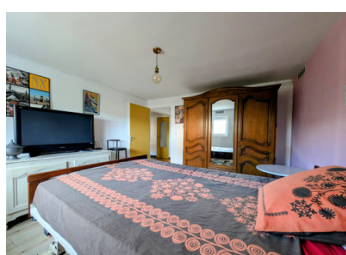
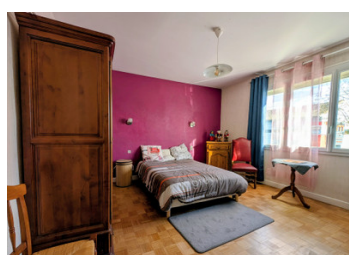
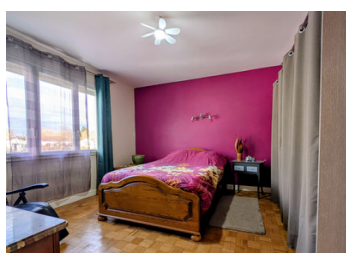
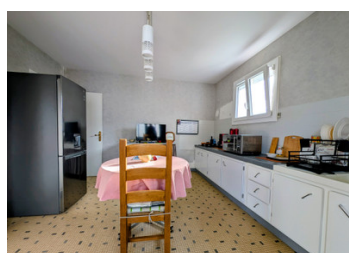


À Vendre – Pavillon au cœur de Ruffec (16700) Surf : 172 m | Terrain : 643 m | 4 chambres | Sous-sol aménagé



## INFORMATION

Ville:	Ruffec
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	172 m <sup>2</sup>
Terrain:	643 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Charmante maison des années 1970, entièrement rénovée et située au cœur de Ruffec (16700), à proximité immédiate des commerces et commodités. Avec ses 172 m<sup>2</sup> habitables, elle offre 4 chambres, un sous-sol aménagé (idéal pour dépendance ou location), chauffage central avec pompe à chaleur, double vitrage PVC et volets roulants électriques.

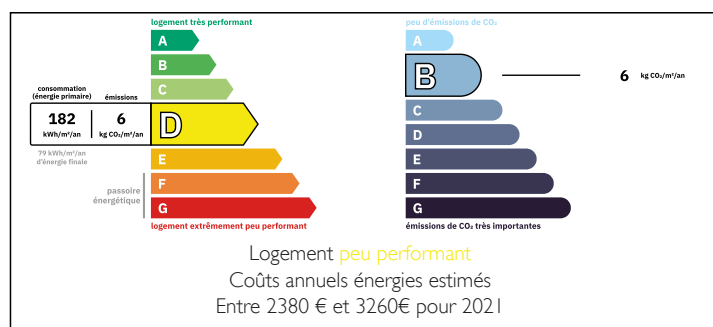
Rez-de-chaussée : 2 chambres, cuisine équipée avec terrasse, salle d'eau, WC, garage.

Étage : séjour lumineux avec balcon, 2 chambres, salle de bain moderne avec baignoire balnéo et douche, cuisine avec véranda.

Terrain clos et arboré de 643 m<sup>2</sup>.

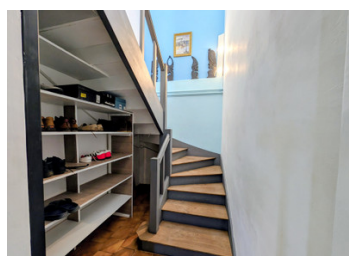
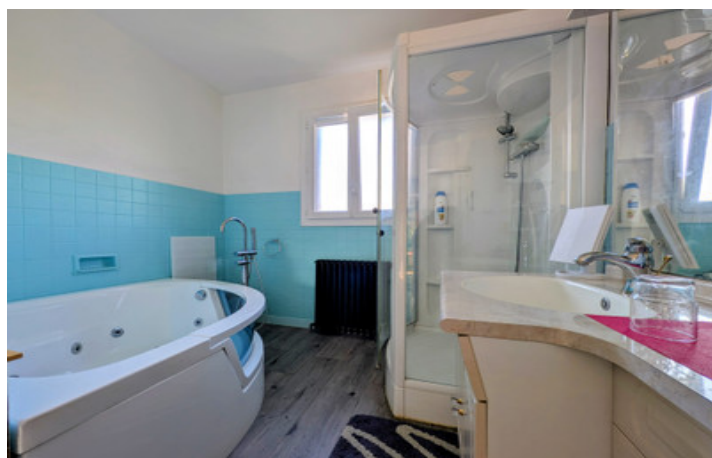
Atout majeur : possibilité de créer deux logements ou activité Airbnb.

## 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 charmante maison des années 1970, entièrement rénovée et idéalement située dans le centre de Ruffec, à deux pas des commerces et commodités, offre un cadre de vie agréable et de beaux volumes. Possibilité de créer deux logements ou activité Airbnb

Caractéristiques principales :

Surface habitable : 172 m<sup>2</sup>

Sous-sol aménagé (idéal pour dépendance familiale ou location)

4 chambres spacieuses

Chauffage central avec pompe à chaleur

Double vitrage PVC + volets roulants électriques

Assainissement collectif

Disposition :

Rez-de-chaussée :

Couloir central ( 14 m<sup>2</sup>)

2 chambres (14 m<sup>2</sup> chacune)

Chaufferie/ Salle d'eau avec douche italienne (9 m<sup>2</sup>)

Cuisine équipée (12 m<sup>2</sup>) avec accès terrasse

WC indépendant (1.5 m<sup>2</sup>)

Garage / atelier (22 m<sup>2</sup>)

Étage :

entrée avec couloir central ( 13.5 m<sup>2</sup>)

Séjour lumineux (27.5 m<sup>2</sup>) avec terrasse balcon

2 chambres (16 m<sup>2</sup> chacune)

Salle de bain moderne (9 m<sup>2</sup>) avec baignoire balnéo + douche

Cuisine séparée avec véranda (15 et 3.5 m<sup>2</sup>)

WC indépendant ( 1.5 m<sup>2</sup>)

Extérieur :

Terrain clos et arboré de 643 m<sup>2</sup>, verdoyant et très bien entretenu avec allées soignées

Localisation : Centre-ville de Ruffec, proche écoles, commerces et gare.

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES