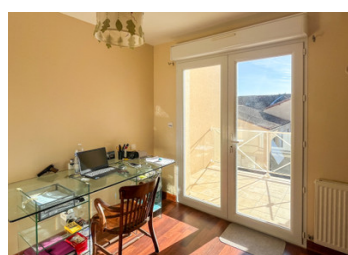
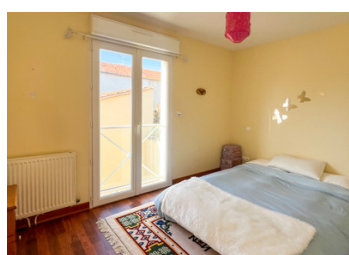


Très belle maison moderne de 3 chambres avec cour, idéalement située au cœur de Ruffec



INFORMATION

Ville:	Ruffec
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	97 m ²
Terrain:	130 m ²

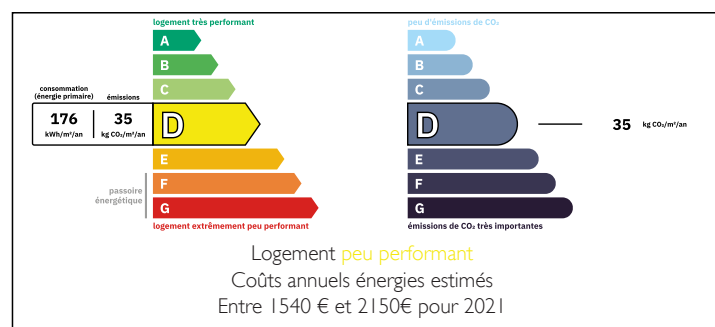


RÉSUMÉ

Située dans une résidence de qualité construite en 2005, à quelques pas du centre-ville de Ruffec, cette maison de 3 chambres, très bien présentée, est prête à être habitée immédiatement. Idéale comme pied-à-terre facile à fermer et à entretenir, elle est également assez spacieuse pour devenir une agréable maison familiale ou un investissement locatif. La propriété bénéficie de sa propre cour privée et close, ainsi que d'un grand garage double avec portes électriques, d'une cour avant et d'un balcon ensoleillé.

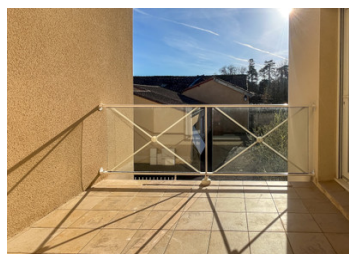
À l'intérieur, une entrée avec WC s'ouvre sur une belle pièce de vie lumineuse en L comprenant cuisine équipée avec bar américain, salon et salle à manger, avec des portes vitrées donnant à la fois sur la cour et sur la terrasse avant. Une buanderie pratique, avec accès direct au garage double, complète le rez-de-chaussée.

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

Si vous recherchez une maison moderne prête à emménager, ne nécessitant aucun travaux et située à proximité immédiate de toutes les commodités, cette propriété pourrait être parfaite pour vous. Située dans une résidence calme, avec la boulangerie la plus proche à seulement 2 minutes à pied et la place centrale de Ruffec — avec ses marchés, commerces, bars et restaurants — à 5 minutes à pied, l'emplacement est réellement idéal. La gare de Ruffec (avec liaisons vers Poitiers, Paris, Angoulême et Bordeaux) est également accessible à pied.

Détails de la propriété :

Une entrée piétonne mène à une cour avant close, arborée d'un olivier, avec un cheminement jusqu'à la porte d'entrée.

Entrée : 3 m² avec placards intégrés
WC

Buanderie : 4 m² avec porte donnant sur le garage
Cuisine / Salon / Salle à manger : 44 m² avec cuisine équipée, bar américain et vaste espace salon / salle à manger. Portes vitrées donnant sur les cours avant et arrière. Escalier menant à l'étage.

Étage :

Palier : 4 m²

Chambre principale : 14 m² avec baie vitrée traversante du sol au plafond, plus une porte-fenêtre donnant sur le balcon

Balcon : 6 m²

Chambre 2 : 14 m²

Chambre 3 / Bureau : 8 m² avec porte-fenêtre donnant sur le balcon

Salle de bains : 6 m² avec baignoire et douche

WC : 2 m²

Garage double : 30 m² avec portes électriques et adoucisseur d'eau.

Chauffage central au gaz de ville

Tout-à-l'égout

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1786 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES