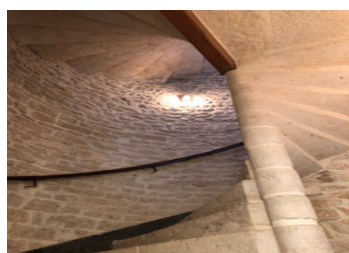
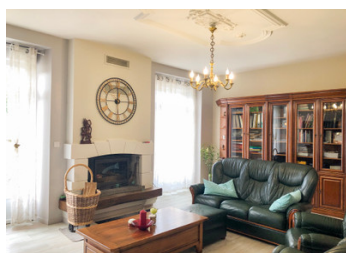


Magnifique logis de caractère de 172m habitable rénové avec goût dans un environnement calme



## INFORMATION

Ville:	Ruffec
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	172 m2
Terrain:	3200 m2

## RÉSUMÉ

Coup de Cœur : Logis d'Exception Alliant Charme de l'Ancien et rénovation contemporaine haut de gamme

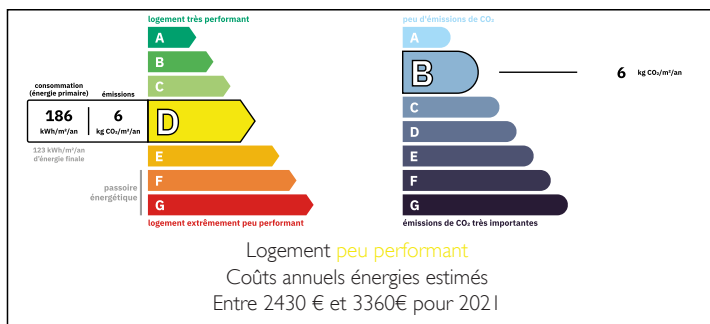
À proximité immédiate de Ruffec et avec un accès rapide à la N10, découvrez ce magnifique logis entièrement rénové avec goût, où l'authenticité des pierres et des volumes rencontre le confort d'aujourd'hui.

Un véritable havre de paix clos de murs, prêt à accueillir votre famille.

L'essentiel à retenir :

- Volumes & Charme : Cuisine avec cheminée d'époque, belle hauteur sous plafond et escalier à vis magistral.
- Confort Moderne : 4 chambres spacieuses (dont une au RDC), cuisine équipée, véranda, salon

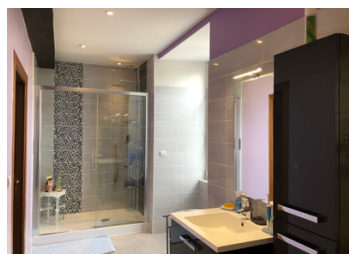
## DPE



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.

dépendances et grenier aménageable.



## DESCRIPTION

Que vous entriez par sa longue allée (côté Ouest) ou par son magnifique porche (côté Est) vous découvrirez cette propriété qui se décompose comme suit :

Logis:

Rez de chaussée:

Cuisine --> 26m<sup>2</sup>

Salon --> 25m<sup>2</sup>

Chambre --> 16m<sup>2</sup>

WC --> 1,5m<sup>2</sup>

Couloir --> 5,5m<sup>2</sup>

Lingerie avec douche --> 9m<sup>2</sup>

Véranda --> 9m<sup>2</sup>

1er étage:

Chambre 1 --> 19m<sup>2</sup>

Chambre 2 --> 17,3m<sup>2</sup>

Chambre 3 avec grand dressing --> 30m<sup>2</sup>

Salle d'eau --> 9m<sup>2</sup>

WC --> 1m<sup>2</sup>

Couloir --> 8m<sup>2</sup>

2ème étage:

Grenier aménageable --> 91m<sup>2</sup>

Extérieurs:

Terrasse en pierre

Cour close de mur en pierre

Atelier --> 23m<sup>2</sup>

Grange --> 82m<sup>2</sup>

Cave voutée --> 50m<sup>2</sup>

Second atelier et son grenier --> 75m<sup>2</sup>

Ancienne bergerie --> 20m<sup>2</sup>

Troisième atelier --> 38m<sup>2</sup>

Toits pour stockage --> 100m<sup>2</sup>

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **1844 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES