

SOUS OFFRE - Charmant Maison d'habitation de 4 pièces, cour, jardin et garage proche de Ruffec.



INFORMATION

Ville:	Salles-de-Villefagnan
Département:	Charente
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	100 m ²
Terrain:	1026 m ²



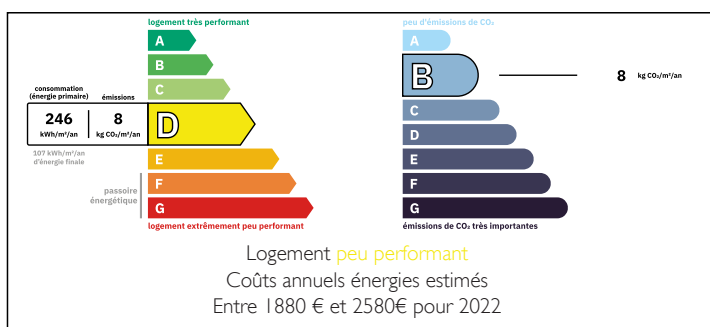
RÉSUMÉ

Dès l'entrée, le charme opère instantanément. Le parquet en bois, la cheminée et l'atmosphère chaleureuse qui se dégage des lieux confèrent à cette maison parfaitement entretenue un caractère unique, presque confidentiel.

Les deux chambres, agréables et lumineuses, prolongent cette sensation de confort et de douceur, tandis que le jardin clos offre un espace extérieur intime, idéal pour profiter de moments de tranquillité.

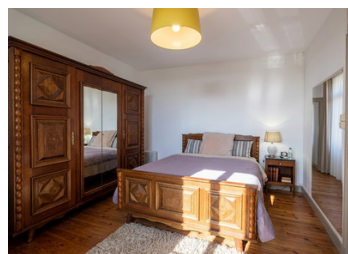
Située à seulement quelques minutes de Ruffec, elle offre un cadre de vie à la fois paisible et pratique. C'est un lieu plein de charme, à découvrir sans tarder.

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

Située au cœur du village de Salles-de-Villefagnan, à mi-chemin entre Ruffec et Angoulême, cette maison de 100 m² allie authenticité et confort.

AU REZ DE CHAUSSEE

- Salon chaleureux avec cheminée
- Salle à manger pouvant être aménagée en chambre
- Cuisine fonctionnelle
- Salle d'eau avec douche
- Deux WC indépendants

ETAGE :

- Deux chambres confortables, dont une suite parentale avec cabinet de toilette

Atouts supplémentaires :

Grenier d'environ 45 m² aménageable (possibilité chambre supplémentaire, bureau, salle de jeux ou atelier)

Jardin clos de 1 026 m², sans vis-à-vis, offrant intimité et tranquillité

Spa extérieur pour des moments de détente

Dépendances : atelier, garage, cave et annexe, offrant de multiples possibilités de rangement ou d'aménagement

Informations complémentaires :

Maison parfaitement entretenue

Fosse septique à remettre aux normes

Un bien de caractère, offrant un cadre de vie paisible et plein de charme, avec un potentiel d'aménagement intéressant.

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

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES