

Charmante propriété en pierre sans mitoyenneté de 5 chambres à mi-chemin entre Ruffec et Civray



## INFORMATION

Ville:	Voulême
Département:	Vienne
Ch:	5
SdB:	4
Surface:	256 m <sup>2</sup>
Terrain:	957 m <sup>2</sup>



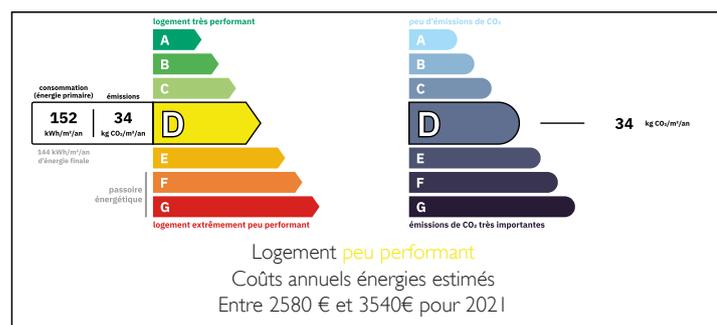
## RÉSUMÉ

Située dans un charmant village au bord de la rivière, entre les agréables bourgs de Ruffec et Civray, cette belle propriété en pierre, entièrement indépendante constitue une maison familiale idéale ou une excellente opportunité pour développer une activité de chambres d'hôtes.

La propriété offre de nombreux espaces extérieurs, dont une charmante cour avant agrémentée d'arbres matures et de coins détente, une cour arrière avec une agréable terrasse couverte, ainsi qu'un jardin spacieux à l'arrière, parfait pour profiter du plein air.

Offrant une surface habitable d'environ 255 m<sup>2</sup>, la maison séduit par ses volumes. Elle comprend de vastes pièces de réception, 5 chambres, 4 salles d'eau, ainsi que de nombreux espaces de rangement.

## DPE



Cette maison allie le charme de l'architecture

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

En franchissant le charmant portail en fer forgé, vous découvrez une belle cour agrémentée de palmiers et de plusieurs coins détente. Depuis cette cour, la porte d'entrée s'ouvre sur une entrée qui mène, sur la droite, à une superbe cuisine haut de gamme entièrement équipée, celle-ci dispose notamment de deux fours Bosch et d'une plaque de cuisson à induction.

À l'arrière de la cuisine se trouvent un pratique garde-manger ainsi qu'un accès à la cave à vin – un véritable atout pour une propriété française de caractère.

En prolongement de la cuisine, un élégant salon baigné de lumière offre une atmosphère chaleureuse grâce à son poêle à bois et ses vues sur la cour.

À gauche du hall d'entrée, vous trouverez un WC, un bureau ainsi qu'une salle à manger dotée d'une cheminée et d'un poêle à bois. À l'arrière de la maison, un second salon/bibliothèque offre un espace paisible avec des portes-fenêtres ouvrant sur la cour arrière, ainsi que deux pièces de rangement pratiques.

Un escalier partant du salon dessert trois superbes chambres doubles, chacune bénéficiant de sa propre salle de douche attenante. Ces chambres ont précédemment servi dans le cadre d'une activité de chambres d'hôtes.

Un second escalier, situé dans le hall d'entrée principal, mène à une belle suite parentale, offrant une double exposition, un grand espace de rangement intégré et une salle d'eau avec WC.

Au deuxième étage, vous découvrirez un espace polyvalent pouvant servir de cinquième chambre ou de bureau, ainsi qu'un vaste grenier aménageable...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1229 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES