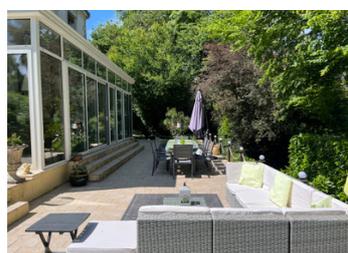
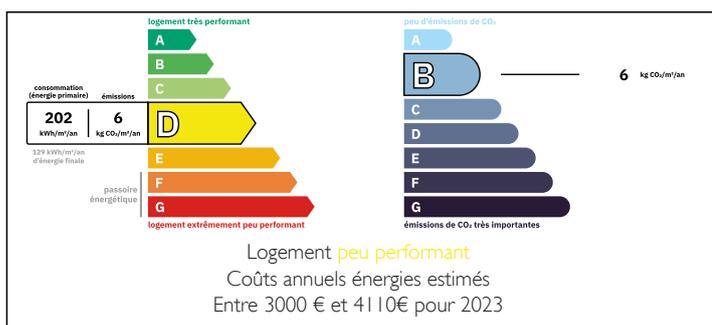


Superbe propriété avec maison d'amis et piscine - à seulement 5 minutes de Ruffec

EXCLUSIF



DPE



## INFORMATION

Ville:	Ruffec
Département:	Charente
Ch:	6
SdB:	5
Surface:	282 m <sup>2</sup>
Terrain:	5630 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située sur un grand terrain de 5630m<sup>2</sup>, cette magnifique propriété se trouve à seulement 5 minutes de la ville de Ruffec et à quelques pas d'une belle aire de loisirs au bord de la rivière avec restaurant et location de canoës.

La propriété se compose d'une maison principale de cinq chambres et quatre salles de bains, offrant de vastes espaces de vie et une belle harmonie entre l'intérieur et l'extérieur. Elle comprend également une maison d'amis indépendante avec une chambre, une grande piscine équipée d'une couverture rétractable, ainsi qu'un garage.

La maison principale surnommée, « Le Petit Château » offre 242 m<sup>2</sup> habitables avec cinq chambres spacieuses, dont une suite au rez-de-chaussée. Cuisine ouverte sur terrasse via de grandes baies vitrées coulissantes, chauffage par pompe à chaleur récent, et sous-sol de près de 100 m<sup>2</sup> complètent ce

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

"Le Petit Château" est parfaitement situé, à proximité des commodités de la ville de Ruffec, y compris sa gare avec des trains pour Paris et Bordeaux, tout en étant à quelques pas de la rivière et de toutes ses activités, y compris la natation, le canoë-kayak, le paddle-board et la pêche.

La piscine couverte, la maison d'amis et l'ajout récent du chauffage central par pompe à chaleur sont de véritables atouts.

Maison principale - Rez-de-chaussée :

Hall d'entrée (8m<sup>2</sup>) avec escalier menant au premier étage et une porte menant au sous-sol.

Salon / salle à manger (46m<sup>2</sup>) - une belle pièce en forme de L, doublement exposée, avec un poêle à bois.

Cuisine (30m<sup>2</sup>) - située à l'arrière de la propriété dotée de larges baies vitrées qui s'ouvrent sur la magnifique terrasse

Deuxième couloir / Bureau (14m<sup>2</sup>) avec WC

Salle à manger (16m<sup>2</sup>) avec cheminée et fenêtre à l'arrière.

Chambre 1 (15m<sup>2</sup>) avec salle de bain en-suite (8m<sup>2</sup>)

Hall d'entrée (3m<sup>2</sup>) avec deuxième escalier menant aux chambres 4 et 5.

Salle d'eau (2m<sup>2</sup>) avec WC

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 3415 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

Maison principale - Premier étage :

Palier (6m<sup>2</sup>)

Chambre 2 (19m<sup>2</sup>) avec salle de bain ensuite (8m<sup>2</sup>)

Chambre 3 (18m<sup>2</sup>) avec salle d'eau ensuite (9m<sup>2</sup>)

Palier (12m<sup>2</sup>) offrant la possibilité d'un autre bureau / chambre d'appoint

Chambre 4 (10m<sup>2</sup>)

Chambre 5 (10m<sup>2</sup>)

Maison principale - Sous-sol :

Diverses pièces dont un atelier, une réserve, une cave à vin et une chaufferie comprenant un chauffe-eau thermodynamique nouvellement installé.