

## Immeuble- 2 appartements- centre ville de RUFFEC ( 16700)

EXCLUSIF

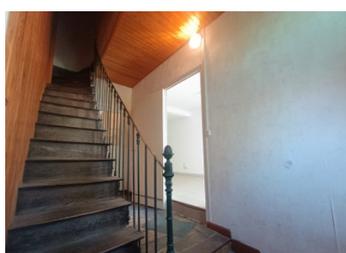
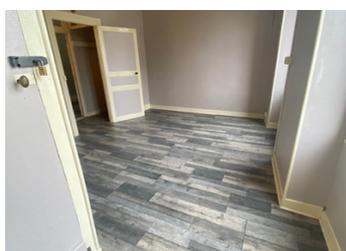
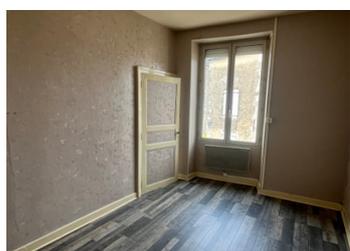


## INFORMATION

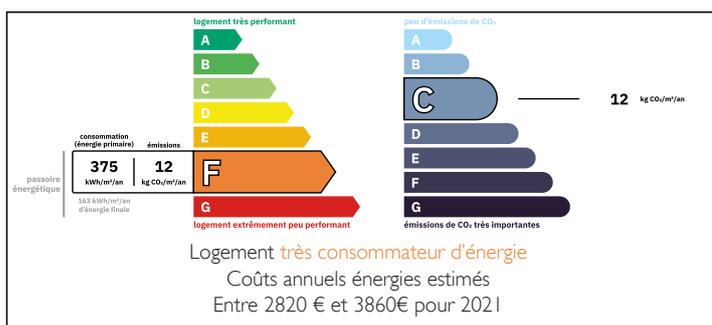
Ville:	Ruffec
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	100 m <sup>2</sup>
Terrain:	76 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Immeuble en centre-ville de Ruffec, composé de deux appartements libres de toutes occupations, une pièce indépendante, cave et grenier. Bon potentiel locatif, proche commodités. Travaux à prévoir au rez-de-chaussée. Compteurs séparés, tout-à-l'égout. Idéal investisseur. Surface totale : 99,95 m<sup>2</sup>. Revenus locatifs estimés : 720 €/mois.



## 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

Situé en plein centre-ville de Ruffec, à proximité immédiate des commerces, écoles, professionnels de santé et de la gare SNCF, cet immeuble, libre de toutes occupations, offre un fort potentiel de rentabilité locative.

Le bien comprend, au rez-de-chaussée:

Parties communes : entrée/couloir et cellier

Appartement 1 à rafraîchir (35.1 m<sup>2</sup>) :

Séjour avec coin cuisine meublée (non équipée) : 24,29 m<sup>2</sup>

Pièce à usage de chambre : 7,92 m<sup>2</sup>

Salle d'eau avec WC : 2,91 m<sup>2</sup>

Pièce indépendante non attenante : 11,3 m<sup>2</sup> (peut être louée en complément de l'appartement ou utilisée comme espace commun

Premier étage:

Appartement 2 (53.56 m<sup>2</sup>) – rénové en partie en 2020 :

Entrée : 3,01 m<sup>2</sup>

Cuisine meublée et équipée (hors réfrigérateur et lave-vaisselle) : 13.33m<sup>2</sup>

Salon : 13,52 m<sup>2</sup>

Chambre principale : 11 m<sup>2</sup>

Seconde pièce (bureau ou chambre d'appoint) : 8.01m<sup>2</sup>

Salle d'eau avec WC : 4.7 m<sup>2</sup>

Second étage:

Grenier de 55 m<sup>2</sup> accessible depuis l'appartement du premier étage, offrant un espace de stockage ou un potentiel d'aménagement

Informations Techniques:

cave au sous sol

Compteurs d'eau et d'électricité indépendants

Production d'eau chaude individuelle

Tout-à-l'égout

Chauffage par radiateurs électriques

Fenêtres en double vitrage

Travaux d'isolation à prévoir

Appartement du rez-de-chaussée à rafraîchir

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1772 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES