

Opportunité d'investissement - Belle maison de ville à Ruffec avec jardin et garage, et locataire en place

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Ruffec
Département:	Charente
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	82 m2
Terrain:	107 m2

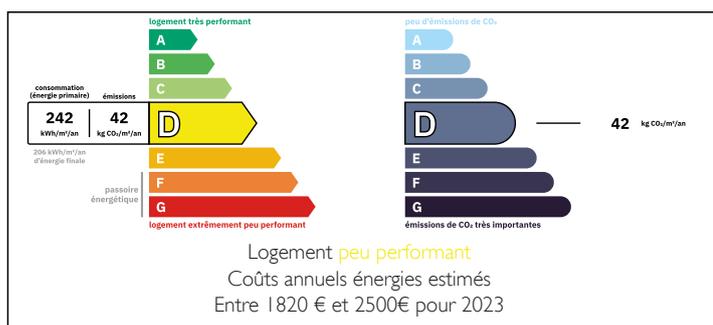
## RÉSUMÉ

Située au cœur de l'ancien bourg de Ruffec, à seulement une minute à pied de la place centrale, cette jolie propriété en pierre offre un excellent rapport qualité-prix et dispose en plus d'un garage et d'un jardin privé, deux atouts non négligeables dans ce quartier.

La maison comprend une grande cuisine/salon/salle à manger avec accès à un balcon donnant sur le jardin, deux chambres spacieuses et une salle d'eau. En termes de dépendances, il y a un garage au niveau de la rue ainsi qu'un débarras. La propriété dispose du chauffage central au gaz de ville (nouvelle chaudière à condensation Viessmann installée en décembre 2024) et est raccordé au tout à l'égout.

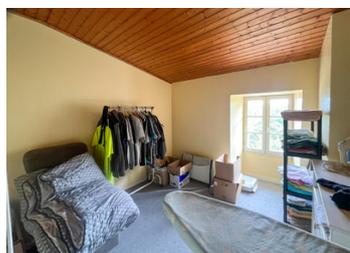
Le bien est actuellement loué pour 457 € par mois (hors charges).

## 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 de l'ancien bourg de Ruffec, à seulement une minute à pied de la place centrale, cette jolie propriété en pierre offre un excellent rapport qualité-prix et dispose en plus d'un garage et d'un jardin privé, deux atouts non négligeables dans ce quartier.

La maison comprend une grande cuisine/salon/salle à manger avec accès à un balcon donnant sur le jardin, deux chambres spacieuses et une salle d'eau. En termes de dépendances, il y a un garage au niveau de la rue ainsi qu'un débarras. La propriété dispose du chauffage central au gaz de ville (nouvelle chaudière à condensation Viessmann installée en décembre 2024) et est raccordé au tout à l'égout.

Le bien est actuellement loué pour 457 € par mois (hors charges).

Rez-de-chaussée :

Entrée (7m<sup>2</sup>) avec accès au jardin et escalier sur mesure pour accéder à l'étage.

Garage (23m<sup>2</sup>) / chaufferie (chaudière à gaz)

Débarras (12m<sup>2</sup>)

Premier étage :

Cuisine / Salon / Salle à manger (40m<sup>2</sup>) avec accès au balcon et WC.

Deuxième étage :

Palier (4m<sup>2</sup>)

Chambre (15m<sup>2</sup>)

Chambre (9m<sup>2</sup>)

Salle d'eau (4m<sup>2</sup>)

WC (1m<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: 1558 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES