

Superbe villa moderne de 4 chambres avec piscine couverte et vue imprenable - à seulement 5 minutes de Ruffec

EXCLUSIF



## INFORMATION

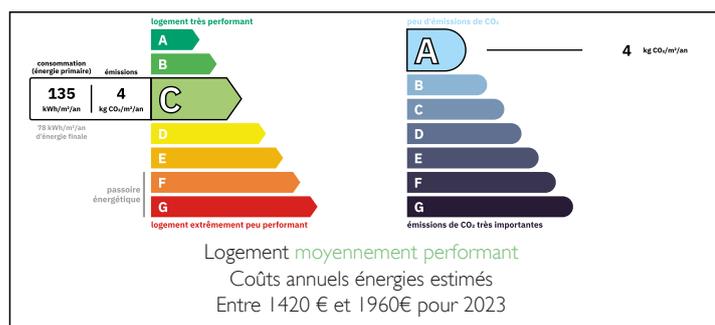
Ville:	Ruffec
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	155 m <sup>2</sup>
Terrain:	7296 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Nichée au cœur d'un vaste jardin arboré de plus de 7 000 m<sup>2</sup>, cette superbe villa contemporaine de 4 chambres, construite en 2008, bénéficie d'un emplacement privilégié dans l'un des secteurs les plus recherchés du nord de la Charente. À seulement quelques pas de la splendide aire de loisirs de Rejallant, avec son restaurant, sa zone de baignade et ses locations de canoës, et à 5 minutes en voiture de la charmante ville de Ruffec et de ses marchés hebdomadaires, elle offre un cadre de vie exceptionnel.

La propriété séduit par son architecture moderne et ses espaces de vie lumineux et aérés. Elle comprend quatre chambres spacieuses, dont une élégante suite parentale, ainsi qu'une magnifique terrasse couverte à l'arrière, idéale pour les repas en plein air. Celle-ci surplombe une grande piscine au sel, équipée d'une couverture coulissante rétractable pour...

## 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 bout d'une allée gravillonnée bordée d'arbres, cette propriété pleine de charme profite d'un emplacement paisible tout en étant à seulement quelques minutes en voiture de la ville animée de Ruffec. Vous y trouverez un marché traditionnel, des boutiques, des bars, des restaurants, plusieurs supermarchés, ainsi qu'une gare desservant directement Paris et Bordeaux, un atout majeur pour les déplacements.

À quelques pas, une agréable aire de baignade en bord de rivière ainsi qu'un restaurant ajoutent encore au caractère unique de ce lieu privilégié.

Implantée au centre d'un terrain de plus de 7 000 m<sup>2</sup>, la maison est entourée de jardins matures et offre à l'avant une vue panoramique dégagée sur la campagne environnante, un véritable havre de paix, idéal pour profiter de la nature en toute tranquillité.

Les principales caractéristiques du bien sont :

- Une grande terrasse couverte à l'arrière, idéale pour profiter de repas en plein air
- Une belle piscine d'eau salée de 9,5 m x 4,5 m avec une couverture coulissante rétractable (qui prolonge considérablement la saison de baignade) et une douche extérieure
- Un chauffage central au sol efficace, alimenté par une pompe à chaleur
- Un superbe salon/salle à manger ouvert avec un plafond à double hauteur, des baies vitrées à l'avant et à l'arrière et un poêle à bois de 14 kW
- Le salon/salle à manger s'ouvre sur une cuisine moderne équipée avec un îlot central, un bar et des portes-fenêtres donnant sur la terrasse.
- Une belle suite parentale composée d'une grande...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2011 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES