

Résidence Historique de Prestige au Charme Moderne

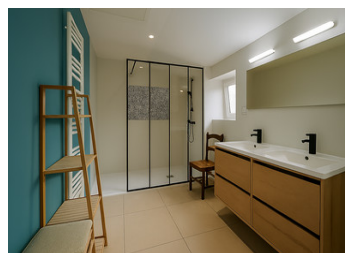


INFORMATION

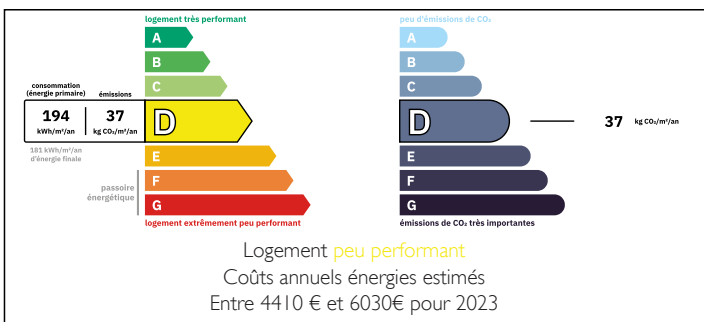
Ville:	Salles-de-Villefagnan
Département:	Charente
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	250 m2
Terrain:	5197 m2

RÉSUMÉ

Située dans le pittoresque village de Salles-de-Villefagnan, en Charente (16700), cette magnifique demeure historique, entièrement restaurée, allie avec élégance le charme du patrimoine et le confort contemporain. Édifiée au cœur de jardins entièrement clos offrant intimité et tranquillité, la propriété bénéficie d'un emplacement privilégié à seulement dix minutes de Ruffec et de Mansle, où se trouvent de nombreux services et commodités, notamment commerces, établissements de santé et liaisons ferroviaires vers Paris, Bordeaux et Angoulême. L'axe N10 permet de rejoindre Poitiers en environ 55 minutes et Angoulême en 30 minutes, tandis que la gare TGV de Ruffec, située à seulement dix minutes, vous conduit directement à Paris en un peu plus de deux heures. Pour les voyages internationaux, plusieurs aéroports sont accessibles en une à deux heures de route.



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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2300 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Cette demeure élégante a été rénovée avec goût et dans le respect de son histoire, offrant ainsi une atmosphère à la fois intemporelle et moderne. Au rez-de-chaussée, l'entrée s'ouvre sur un salon chaleureux avec cheminée traditionnelle, une salle à manger lumineuse et une cuisine parfaitement équipée. Des espaces pratiques tels qu'une buanderie, une chaufferie avec chaudière au fioul et un vestiaire complètent le confort du rez-de-chaussée. Deux chambres spacieuses, chacune disposant de sa propre salle d'eau et d'un dressing, complètent ce niveau.

À l'étage, un large palier dessert trois chambres supplémentaires, ainsi qu'une salle d'eau familiale et un WC indépendant.

À l'extérieur, les aménagements conjuguent loisirs et fonctionnalité. Un garage attenant, des dépendances de stockage et un abri à vélos offrent de nombreux espaces pratiques, tandis que la piscine privée avec sa terrasse et la cuisine d'été constituent un cadre idéal pour profiter des beaux jours. Le jardin paysager et le parking privé font de cette propriété un lieu aussi pratique qu'agréable à vivre.

Alliant caractère, confort et accessibilité, cette résidence représente une opportunité rare, idéale comme résidence familiale ou maison secondaire dans l'un des cadres ruraux les plus séduisants de la Charente.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>