

## Maison de ville en pierre - à rénover - 115 m - Centre de Ruffec – Garages & dépendances



## INFORMATION

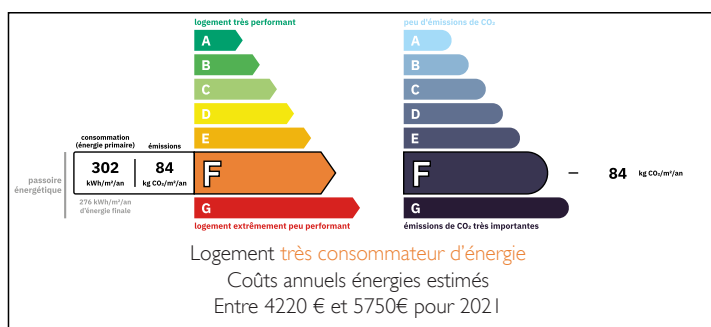
Ville:	Ruffec
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	115 m <sup>2</sup>
Terrain:	409 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

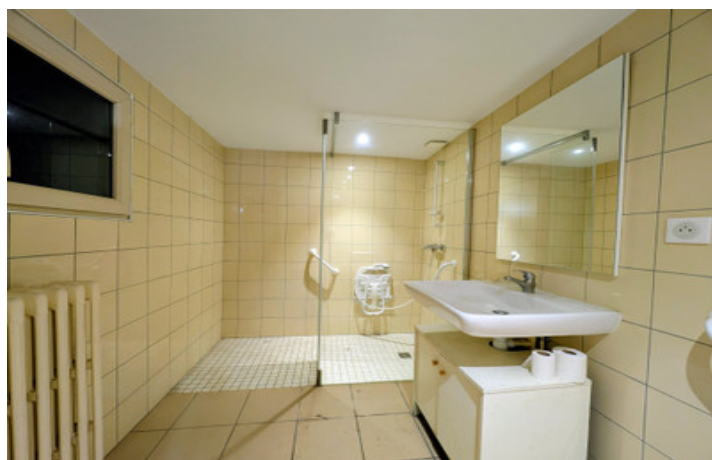
Maison de ville à rénover située en plein centre de Ruffec, à 100 m des commerces et commodités. Elle comprend 3 chambres, un salon lumineux, une cuisine, une arrière-cuisine et une salle d'eau. Le bien dispose d'un atout rare en centre-ville avec deux grands garages et une grange, offrant un fort potentiel d'aménagement, notamment pour la création d'un logement supplémentaire sous réserve des autorisations en vigueur. Terrasse et jardin à l'arrière. Travaux à prévoir, idéal résidence principale ou investissement.

## 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

Idéalement située au cœur de Ruffec, à seulement 100 m de toutes les commodités, cette maison de ville à rénover offre un fort potentiel pour une résidence principale, un projet locatif ou un investissement patrimonial.

La maison développe de beaux volumes bien répartis :

- Rez-de-chaussée

Entrée : 9 m<sup>2</sup>

Cuisine : 16,5 m<sup>2</sup>

Salon : 16,8 m<sup>2</sup>

Arrière-cuisine : 8,5 m<sup>2</sup>

Salle d'eau avec WC : 5,5 m<sup>2</sup>

- Étage

Palier : 2,7 m<sup>2</sup>

Dressing : 2,7 m<sup>2</sup>

Chambre 1 : 16,6 m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 16,7 m<sup>2</sup>

Chambre 3 : 16,7 m<sup>2</sup>

-Dépendances & annexes (atout rare en centre-ville)

Garage 1 : 38 m<sup>2</sup>

Garage 2 : 20 m<sup>2</sup>

Grange : 52 m<sup>2</sup>

Les dépendances (garages et grange) offrent un potentiel d'aménagement pour la création d'un logement supplémentaire, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives en vigueur, constituant un véritable atout pour un projet locatif ou mixte.

À l'arrière, terrasse et jardin privatif permet de profiter d'un extérieur agréable en centre-ville.

- Informations techniques:

Chauffage central fioul

Raccordement au tout-à-l'égout

À pied : commerces, écoles, cafés, restaurants et gare SNCF.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **418 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES