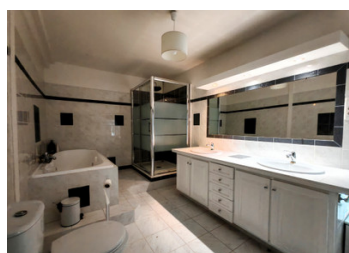
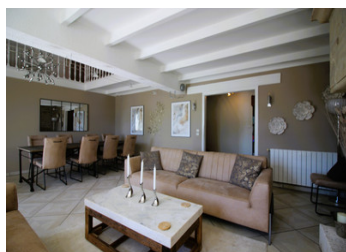


## Longère charentaise rénovée de 6 chambres avec piscine et suite pour d'invités



## INFORMATION

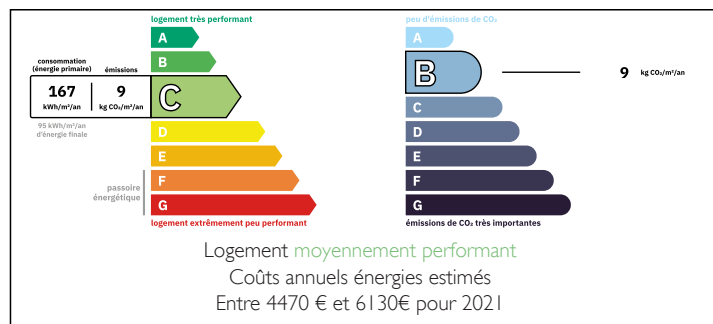
Ville:	Villefagnan
Département:	Charente
Ch:	6
SdB:	4
Surface:	340 m <sup>2</sup>
Terrain:	1871 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Superbe longère en pierre rénovée offrant 6 chambres, dont une suite indépendante pour invités, au cœur d'un jardin privé. Pleine de charme, elle conserve ses poutres apparentes, sols en pierre et cheminées du XVIII<sup>e</sup> siècle, tout en bénéficiant de prestations modernes : toiture, double vitrage, cuisine équipée et chauffage central par pompe à chaleur avec relais gaz. Les volumes sont lumineux et spacieux, idéals pour une maison familiale confortable. À l'extérieur : terrasse ensoleillée, fosses récemment installées et piscine enterrée avec grand terrasse. Grand garage et environnement paisible en bout de hameau. À 1,5 km de Villefagnan et 11 km de Ruffec avec gare et commodités.

## 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

Rez-de-chaussée :

Entrée (22 m<sup>2</sup>) avec sol en pierre d'origine, escalier principal et rangement sous escalier.

Salon (30 m<sup>2</sup>) avec cheminée en pierre et accès terrasse.

Salle à manger (45 m<sup>2</sup>) avec mezzanine, cheminée du XVIII<sup>e</sup> siècle et trois accès terrasse.

Cuisine (26 m<sup>2</sup>) aménagée et équipée avec grand îlot central (électroménager inclus).

Arrière-cuisine / buanderie (8 m<sup>2</sup>).

Bureau (17 m<sup>2</sup>) avec cheminée en pierre.

Couloir arrière avec escalier secondaire.

Buanderie avec chaudières, évier et ballon d'eau.

WC avec lave-mains.

Chambre 1 (25 m<sup>2</sup>) avec accès terrasse et salle de bains attenante (10 m<sup>2</sup> : douche, baignoire, double vasque, WC).

Étage :

5 chambres dont 2 avec salle d'eau privative.

Salle d'eau indépendante et WC.

Prestations : double vitrage, volets, moustiquaires, chauffage écologique par pompe à chaleur avec appoint gaz.

Extérieurs :

Allée gravillonnée, jardin engazonné, terrasse, piscine enterrée.

Dépendances :

Triple garage (dont une partie adaptée pour camping-car ou caravane), grange avec garage et atelier, cabanon de jardin.

-----

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

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES