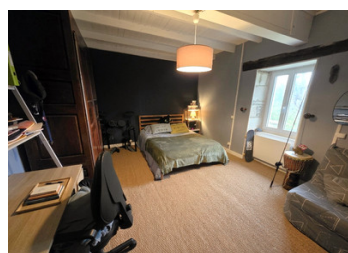
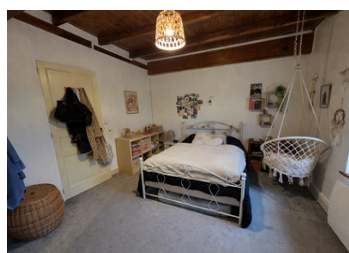
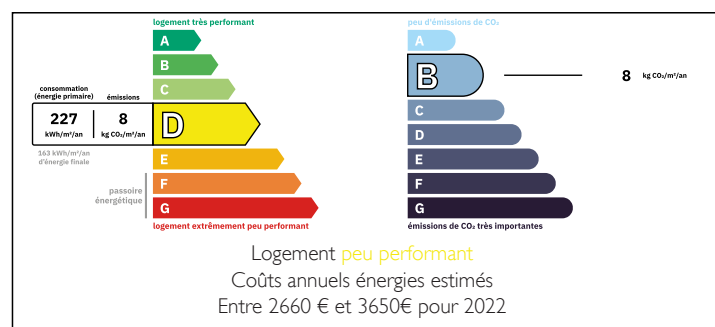


Charmante demeure de caractère à 5 minutes de Ruffec

EXCLUSIF



DPE



## INFORMATION

Ville:	Barro
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	140 m <sup>2</sup>
Terrain:	2090 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Cette charmante propriété est située dans un environnement privilégié à proximité de Ruffec. Dès le portail en fer franchi, le parc arboré de 2090 m<sup>2</sup> dévoile un cadre de vie rare. Une terrasse ombragée par un magnifique magnolia et un espace piscine parfaitement intégré permettent de profiter pleinement de l'exposition et du calme du secteur.

L'intérieur comprenant trois chambres et un bureau, idéal pour une vie de famille ou le télétravail. Le cachet de la bâtisse a été préservé, créant une atmosphère à la fois élégante et chaleureuse.

Cette propriété conjugue le prestige d'une situation dominante avec la proximité immédiate des infrastructures : commerces, écoles et gare SNCF. Un bien rare sur le marché, dont la vue saisissante garantit un coup de cœur immédiat. Ne passez pas à côté.

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

La propriété est ainsi composée:

- Cuisine équipée: 32m<sup>2</sup>+ Poêle à pellet
- Séjour: 28m<sup>2</sup> + poêle à bois.
- Seuil; 3,4m<sup>2</sup>
- Chambre I: 14m<sup>2</sup>, Cheminée possible
- Salle de bain + chauffe serviette : 6,43m<sup>2</sup>
- Buanderie: 2,38m<sup>2</sup>

### A L'ETAGE

- Palier: 9 m<sup>2</sup>
- Chambre2: 21,71m<sup>2</sup>
- Chambre3: 11,38m<sup>2</sup>
- Chambre4/Bureau: 9,60m<sup>2</sup>

Acces au Grenier 130m<sup>2</sup> avec possibilité de rénovation et d'agrandissement.

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

### A L'EXTERIEUR

Le jardin est un véritable atout pour les amoureux de la nature, comprenant un potager généreux et un poulailler déjà installé pour une vie plus authentique. Une piscine hors sol est également présente dans le jardin pour les enfants ou les plus grand.

#### Dépendance et Espace Technique:

Une vaste grange offrant de multiples possibilités. Grâce à ses différents points d'accès, elle permet une organisation optimale de vos espaces de rangement :

Espace bois : une zone dédiée pour le stockage au sec de votre bois de chauffage.

Zone motorisée : un abri idéal pour la tondeuse autoportée ou vos équipements de jardinage.

Atelier : un espace parfait pour le rangement des outils et le bricolage.

Cette dépendance fonctionnelle apporte une réelle valeur ajoutée à la propriété, facilitant l'entretien du

## NOTES