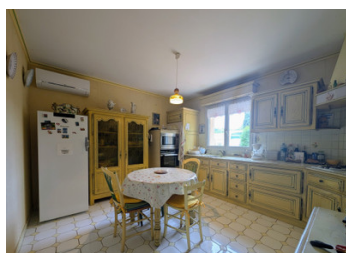
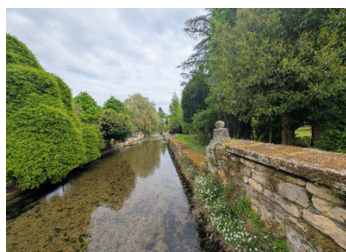


Maison de plain-pied, à moins d'1 km du centre de Ruffec, dans un environnement calme et naturel



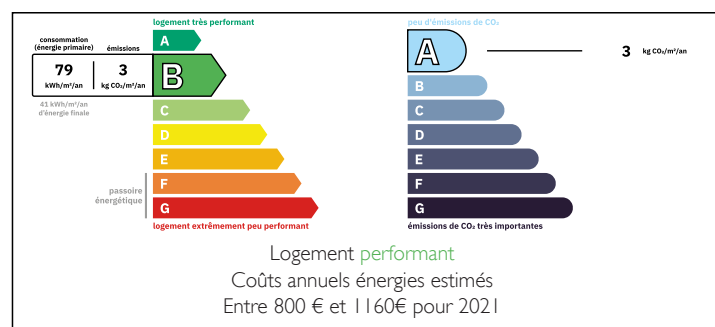
INFORMATION

Ville:	Ruffec
Département:	Charente
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	104 m ²
Terrain:	3223 m ²

RÉSUMÉ

À quelques minutes à pied du centre de Ruffec et des commodités, cette charmante propriété profite d'un environnement rare, au calme, sans vis-à-vis, avec accès direct au ruisseau du Lien. La maison principale de plain-pied d'environ 100 m² comprend une entrée, une cuisine indépendante équipée, un salon lumineux, deux chambres, une salle de bain avec douche, un WC et une buanderie. Elle bénéficie d'une pompe à chaleur air/air avec climatisation réversible, du double vitrage PVC, de double volets, d'un assainissement récent et d'un forage avec traitement de l'eau. Une dépendance d'environ 52 m² avec coin cuisine, salle d'eau et WC offre un beau potentiel pour un gîte, un logement indépendant ou l'accueil de la famille. Terrain clos et arboré de 3 223 m² avec atelier, carports et stockage.

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: 1479 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

À seulement quelques minutes à pied du centre-ville de Ruffec et de toutes les commodités, cette agréable propriété bénéficie d'une situation rare et recherchée : un emplacement pratique au quotidien, tout en offrant une véritable impression de pleine nature, sans vis-à-vis, dans un cadre paisible et verdoyant, avec accès direct au ruisseau du Lien, bras d'eau particulièrement calme et bucolique.

Cette maison d'habitation de plain-pied, soigneusement entretenue, développe une surface d'environ 100 m² et propose une distribution fonctionnelle et confortable. Elle se compose d'une entrée, d'une cuisine indépendante aménagée et équipée, d'un salon lumineux, d'un couloir desservant deux chambres, une salle de bain avec douche, un WC indépendant ainsi qu'une buanderie. La maison est équipée d'un chauffage par pompe à chaleur air/air, avec quatre climatiseurs réversibles installés dans les pièces principales, offrant un confort appréciable en toute saison. Les menuiseries sont en PVC double vitrage, complétées par un système de double volets (volets roulants + volets battants), garantissant confort et isolation.

L'assainissement individuel a été refait il y a un an.

La propriété n'est pas raccordée au réseau d'eau, mais bénéficie d'un forage avec pompe, surpresseur et système de traitement de l'eau installé dans la buanderie, offrant une autonomie appréciable.

À l'extérieur, un premier bâtiment indépendant accueille une dépendance d'été d'environ 52 m² habitables, complétée par un carport de 10 m². Cet espace comprend deux pièces principales, dont une avec coin cuisine. Complété d'un couloir, une salle d'eau et un WC.

Avec quelques travaux simples d'isolation et de...