

Magnifique propriété avec maison principale et 4 gîtes – proche de Ruffec

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Villiers-le-Roux
Département:	Charente
Ch:	9
SdB:	7
Surface:	466 m2
Terrain:	7330 m2

RÉSUMÉ

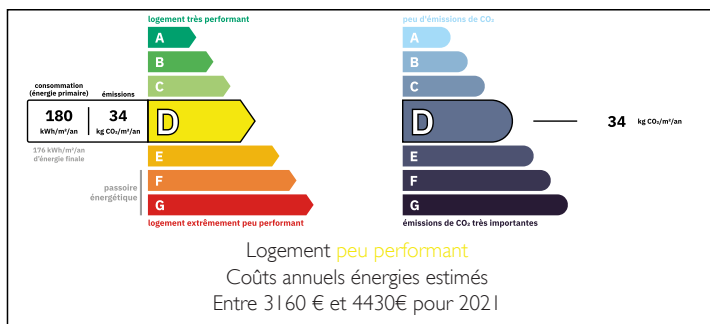
Une opportunité rare d'acquérir une magnifique propriété de caractère entièrement rénovée, alliant une maison familiale conçue par un architecte à une activité de location saisonnière prospère, au cœur de la campagne charentaise.

Édifiée sur plus de 7 300 m² de terrain paysager, la propriété développe plus de 426 m² habitables, comprenant une superbe résidence principale et quatre gîtes indépendants, prêts à être exploités immédiatement.

Elle offre de belles pièces de vie ouvertes, des rénovations de grande qualité, de vastes espaces extérieurs dédiés à la détente et à la réception, plusieurs dépendances, des ateliers, de nombreux stationnements ainsi qu'un beau potentiel de développement.

Idéale pour un changement de vie, un projet familial

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 habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Propriété de caractère avec maison d'architecte, quatre gîtes et activité touristique

Au cœur de la campagne charentaise, cette propriété d'exception offre un équilibre parfait entre résidence familiale de standing et activité touristique florissante. Entièrement rénové avec des prestations de qualité tout en conservant son authenticité, cet ensemble immobilier comprend une maison principale conçue par un architecte, quatre gîtes indépendants, de vastes jardins paysagers, plusieurs dépendances et plus de **7 300 m²** de terrain.

La résidence principale, d'environ **174 m²**, est issue de la réhabilitation d'une ancienne grange en pierre réalisée par des artisans français. Elle propose une vaste pièce de vie ouverte avec salon et salle à manger, une cuisine entièrement équipée avec cellier et buanderie, un bureau au rez-de-chaussée pouvant également servir de chambre, ainsi qu'une superbe mezzanine offrant un second espace salon ou salle de loisirs.

La suite parentale dispose d'un dressing et d'une élégante salle de bains, tandis que la seconde chambre bénéficie de sa propre salle d'eau. Chauffage au sol, double vitrage, chaudière gaz à condensation et système d'assainissement écologique assurent un confort optimal tout au long de l'année.

Les jardins paysagers privatifs ont été aménagés pour la détente et la convivialité avec terrasses couvertes, jardin d'inspiration japonaise, terrain de pétanque, pavillon de jardin, espaces de repos et coins barbecue. Un garage, un carport et de nombreuses places de stationnement complètent l'ensemble.

Attenante à la maison principale, une authentique longère charentaise accueille trois gîtes entièrement indépendants, classés Meublés de Tourisme 3 étoiles. L'ensemble comprend...