

Projet de rénovation. Maison de 4/5 chambres avec une petite maison attenante, hangar et grange. Sur 1.2 ha



## INFORMATION

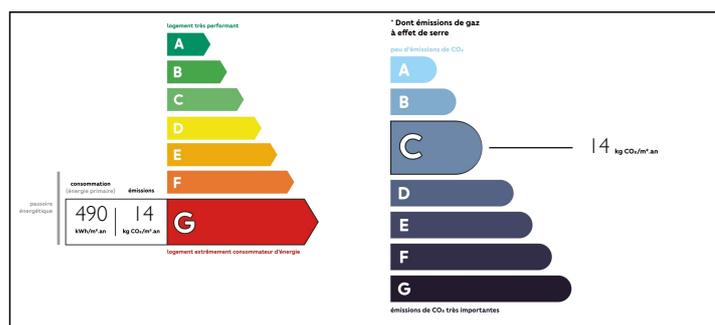
Ville:	Les Roufferies
Département:	Charente
Ch:	5
SdB:	0
Surface:	230 m <sup>2</sup>
Terrain:	12565 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Cet ensemble offre un grand potentiel pour créer une maison familiale substantielle avec une deuxième petite maison attenante qui pourrait être convertie en gîte ou en petit logement indépendant. Un hangar attenant (375 m<sup>2</sup>) et une grange indépendante (112 m<sup>2</sup>) complètent cet ensemble. Situé dans un hameau rural paisible à seulement 3,9 km du village de Lessac (épicerie, bar et restaurant) et à 12 km de la ville médiévale de Confolens. Les aéroports de Poitiers et Limoges sont tous deux à environ 1 heure de route, ce qui en fait un emplacement idéal.

## 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

La maison principale est à peu près habitable mais nécessite de nombreux travaux de rénovation et de modernisation. La toiture doit être remplacée, l'électricité entièrement refaite, il n'y a pas de double vitrage et la fosse septique n'est pas conforme. La maison offre 186 m<sup>2</sup> de surface habitable répartie sur 2 étages. Le rez-de-chaussée comprend une grande entrée (19 m<sup>2</sup>), une cuisine (38 m<sup>2</sup>) avec un poêle à bois, un salon/salle à manger (27 m<sup>2</sup>) avec une cheminée, deux chambres (11 m<sup>2</sup>) et (10 m<sup>2</sup>) et une salle d'eau (3.6 m<sup>2</sup>). Le premier étage comprend 3 chambres (12 m<sup>2</sup>)(12 m<sup>2</sup>) (41 m<sup>2</sup>) et une salle de bain (4.5 m<sup>2</sup>).

La petite maison attenante comprend 2 pièces pour un total de 44 m<sup>2</sup> de surface habitable. Elle nécessite une rénovation complète et n'est pas habitable dans son état actuel.

## NOTES

-----

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