

Maison de 3 chambres avec jardin clôturé et dépendances proche du centre de Ruffec.



## INFORMATION

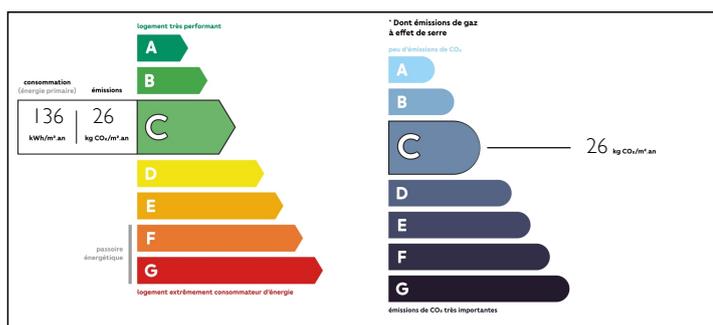
Ville:	Ruffec
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	150 m <sup>2</sup>
Terrain:	1053 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Bienvenue dans cette charmante maison idéalement située à seulement 2 minutes du centre de Ruffec, offrant un accès facile à toutes les commodités de la ville. Dès votre arrivée, vous serez séduit par le portail électrique et le système d'alarme qui assurent votre sécurité et votre tranquillité d'esprit. Laissez-vous envoûter par le magnifique jardin clos agrémenté d'un four à pain, un véritable havre de paix où il fait bon se détendre. Dès que vous franchissez le seuil, une atmosphère de sérénité vous enveloppe. La grande cuisine de 30m<sup>2</sup> et le salon-séjour de 35m<sup>2</sup>, orné d'une cheminée, vous offrent un espace convivial et chaleureux pour recevoir vos proches ou vous détendre en famille. À l'étage, trois belles chambres vous attendent ainsi qu'une salle de bain, parfaitement aménagées avec goût et souci du détail. Cette maison respire le charme et le confort, où chaque élément a été soigneusement pensé pour créer un cadre de...

## 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

Cette maison est composée de:

- Un hall d'entrée: 8,70m<sup>2</sup>
- Une cuisine: 30m<sup>2</sup>
- Un salon avec cheminée fonctionnelle: 33m<sup>2</sup>
- wc: 2m<sup>2</sup>

## A L'ETAGE

- Un palier: 9,40m<sup>2</sup>
- wc: 1,63m<sup>2</sup>
- Chambre I: 10,16m<sup>2</sup>
- Couloir: 3,6m<sup>2</sup>
- Bureau: 5,30m<sup>2</sup>
- Salle de bain: 7,70m<sup>2</sup>
- Dégagement: 5m<sup>2</sup>
- Chambre2: 9,35m<sup>2</sup>
- Chambre3: 15m<sup>2</sup>
- Dressing: 2,60m<sup>2</sup>

## A L'EXTERIEUR

- Dépendance avec four à pain et terrasse couverte: 20m<sup>2</sup>
- Cave: 20m<sup>2</sup>
- Carpark
- Pièce à rénover: 31m<sup>2</sup>
- Atelier: 50m<sup>2</sup>
- Jardin clôturé et arboré.
- Portail électrique

Chaudière gaz bon état de marche basse consommation

Couverture nouvelle et isolation dans les combles et les murs

Tout à l'égout

Taxe foncière 1800€

Cheminée fonctionnelle.

Alarme

Une belle maison de caractère à 2mn du centre de Ruffec dans un quartier très calme.

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

## NOTES