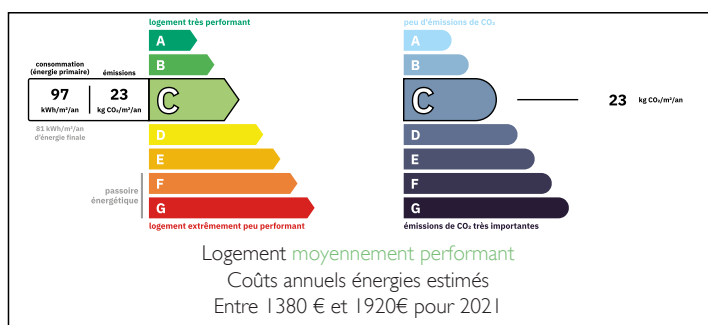


Magnifique propriété équestre située à seulement 2 minutes de Ruffec



DPE



INFORMATION

Ville:	Ruffec
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	186 m2
Terrain:	39832 m2

RÉSUMÉ

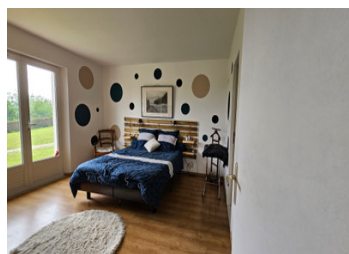
À seulement 15 minutes à pied du centre de Ruffec, cette propriété exceptionnelle est un bien rare sur le marché, bénéficiant d'un environnement paisible et dégagé, ainsi que d'une vue imprenable sur la campagne environnante et sans voisinage immédiat.

La partie résidentielle comprend une maison moderne de 3 chambres, équipée d'une piscine intérieure, de dépendances et d'une belle terrasse surplombant les paddocks.

Côté équestre, les installations comprennent : une carrière réalisée en 2020 en sable fibré, un manège couvert intégré dans une dépendance équipée de panneaux solaires (générant un revenu annuel d'environ 17.000€), ainsi que trois autres bâtiments abritant un total de 11 boxes, un marcheur intérieur, une sellerie et plusieurs espaces de stockage. Le tout s'étend sur près de 4 hectares de paddocks et prairies appartenant à la propriété, (avec

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

Grâce à son emplacement exceptionnel à proximité immédiate de la ville de Ruffec, cette magnifique propriété équestre offre un large éventail de possibilités à ses futurs propriétaires. Elle séduira aussi bien les passionnés de chevaux souhaitant vivre dans un cadre privilégié, avec vue sur leurs paddocks et leurs prairies, que les professionnels ayant un projet d'élevage ou de centre équestre. La propriété se prête également à la création d'un hôtel équestre grâce à sa situation stratégique à seulement 2 km de la RN10, l'une des principales routes reliant Paris et Bordeaux à l'Espagne.

Description détaillée du bien :

Pavillon sur sous-sol individuelle moderne, équipée du chauffage au sol et de l'internet haut débit, elle se compose d'un vaste séjour lumineux ouvert sur une cuisine aménagée et entièrement équipée, avec un accès direct à une belle terrasse bénéficiant d'une vue dégagée sur la campagne environnante. Un couloir mène à trois chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau privative et dressing, ainsi qu'à une salle de bain familiale et des toilettes séparées.

Sous-sol : 239m² avec garage 4 voitures, atelier, cave, chaufferie et grand espace de rangement.

Jardin entièrement clos et piscine chauffée et couverte de 8x4m.

Les installations équestres se composent comme suit :

Bâtiment principal de 596 m² avec 4 boxes pour étalons (3x4m), un espace soins et douches, une sellerie équipée et chauffée, un marcheur 4 places et un grand espace de stockage pour le fourrage et les véhicules. Deuxième bâtiment attenant avec 4 boxes en bois.

Troisième...