

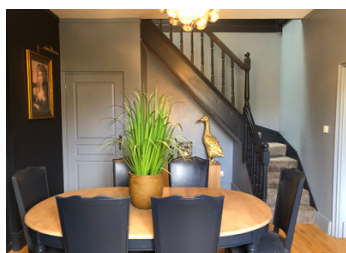
Demeure de charme rénovée 225 m – Potentiel exceptionnel – Hameau calme à 10 minutes de Civray et de Ruffec

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Voulême
Département:	Vienne
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	225 m <sup>2</sup>
Terrain:	772 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Demeure de charme rénovée 225 m<sup>2</sup> – Potentiel exceptionnel – Proche commodités  
Idéalement située au calme mais proche de tout, magnifique cette maison de 225 m<sup>2</sup>, anciennement exploitée en chambres d'hôtes, allie le charme de l'ancien (poutres, dalles d'époque) et le confort moderne (matériaux de qualité, excellente isolation, double vitrage).

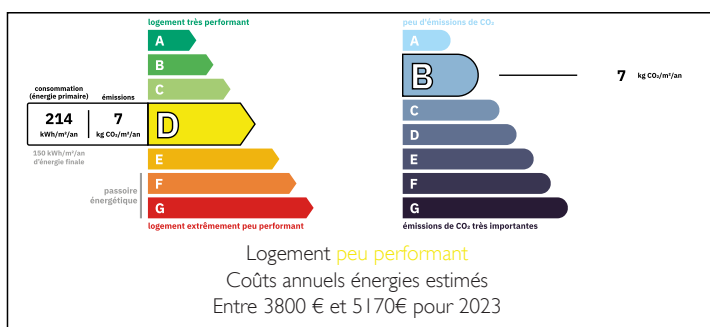
RDC : Entrée authentique, salon chaleureux avec poêle à bois, salle à manger lumineuse, cuisine aménagée, et 2 chambres de plain-pied avec chacune leur salle d'eau privative.

Étage : 2 autres belles chambres, disposant également chacune de leur propre salle d'eau.  
Le vrai plus : plus de 210 m<sup>2</sup> de potentiel supplémentaire !

Une grange aménageable de 138 m<sup>2</sup>.

Un grenier aménageable de 72 m<sup>2</sup>.

## 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

Coup de cœur : Demeure de charme entièrement rénovée – 225 m<sup>2</sup> – Potentiel exceptionnel

Secteur privilégié, idéalement situé à proximité immédiate de toutes les commodités.

Laissez-vous séduire par cette magnifique maison de caractère de 225 m<sup>2</sup> habitables, alliant avec brio l'authenticité de l'ancien et des prestations haut de gamme contemporaines.

Anciennement exploitée en "Bed & Breakfast", cette demeure offre de grands volumes, un confort absolu et un potentiel d'agrandissement unique.

La Maison Principale

Dès l'entrée, le ton est donné : une splendide dalle ancienne au sol vous accueille et dessert les pièces de vie.

Les poutres apparentes présentes dans la maison lui confèrent un cachet et un charme indéniables.

Espaces de vie : Un salon chaleureux avec son poêle à bois, une salle à manger indépendamment joliment décorée, une cuisine d'îlot entièrement équipée et grâce à une orientation plein Sud.

Côté nuit (4 chambres / 4 salles d'eau) :

Au rez-de-chaussée : 2 belles chambres (à finir de rénover) idéales pour une vie de plain-pied ou pour recevoir, disposant chacune de leur propre salle d'eau privative.

À l'étage : 2 autres grandes chambres, bénéficiant elles aussi d'une salle d'eau dédiée pour chacune.

Confort & Prestations Techniques

Rénovée avec des matériaux de qualité, la maison a été pensée pour être économe et agréable à vivre au quotidien :

Excellente isolation générale.

Double vitrage intégral sur l'ensemble des huisseries. Chauffage électrique performant en complément du poêle à bois.

Adoucisseur d'eau installé.

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES