

Charmante maison en pierre - mitoyenne - 2 chambres - dépendance - à proximité de Ruffec

EXCLUSIF



## INFORMATION

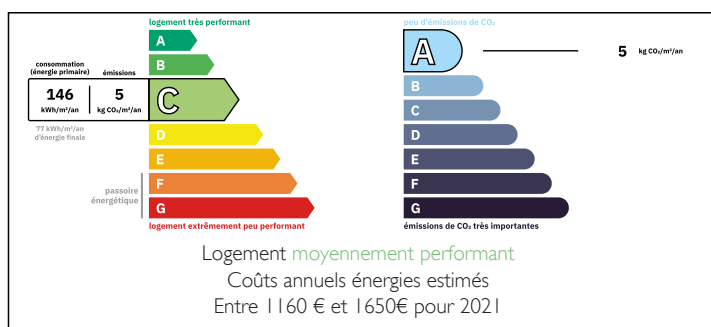
Ville:	Courcôme
Département:	Charente
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	278 m <sup>2</sup>
Terrain:	278 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Dans un environnement calme, à quelques minutes de Ruffec et de Verteuil-sur-Charente, cette maison en pierre offre une pièce de vie avec insert, une cuisine, deux chambres et une salle d'eau. Équipée d'une pompe à chaleur réversible, du double vitrage et d'un assainissement conforme, elle dispose également d'une cour et d'une dépendance à rénover offrant de nombreuses possibilités.

Un bien idéal pour une maison de vacances, un premier investissement locatif ou un premier achat, alliant charme de la pierre, confort et potentiel d'évolution.

## 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

Située dans le paisible lieu-dit de Villegats, cette charmante maison en pierre, mitoyenne, bénéficie d'un emplacement privilégié avec un accès rapide à la Nationale 10, à seulement 5 minutes de Ruffec et de l'ensemble de ses commerces et services, 4 minutes du village pittoresque de Verteuil-sur-Charente, réputé pour son château et son cadre de vie agréable, et 30 minutes d'Angoulême.

La maison comprend au rez-de-chaussée une pièce de vie chaleureuse avec cheminée et insert, une cuisine séparée et équipée et un WC.

À l'étage, un palier dessert deux chambres ainsi qu'une salle d'eau.

Côté confort, le bien est équipé d'une pompe à chaleur air/air réversible (climatisation) complétée par un insert à bois dans le séjour, de menuiseries en double vitrage et d'un système d'assainissement conforme.

À l'extérieur, vous profiterez d'une cour privative avec terrasse et un parking. Une petite maison indépendante à rénover complète l'ensemble et offre de nombreuses possibilités d'aménagement : atelier, espace de stockage, bureau ou futur logement d'appoint.

Un bien idéal pour une maison de vacances, un premier investissement locatif ou un premier achat, alliant charme de la pierre, confort et potentiel d'évolution.

Surface:

Salon: m<sup>2</sup>

cuisine : m<sup>2</sup>

WC: m<sup>2</sup>

Premier étage:

Palier: m<sup>2</sup>

chambre: m<sup>2</sup>

chambre: m<sup>2</sup>

salle d'eau: m<sup>2</sup>

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **635 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES