

Charmante maison en pierre de 185m à rafraichir avec 3 chambres, grand jardin et garage couvert



INFORMATION

Ville:	La Magdeleine
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	185 m ²
Terrain:	5422 m ²



RÉSUMÉ

Charme de la pierre et grands espaces – Proche Ruffec & Villefagnan.

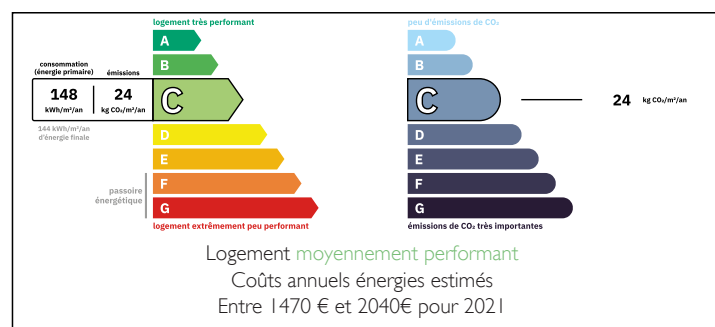
Située dans un hameau calme, à seulement 10 minutes de Ruffec et à proximité immédiate de Villefagnan, découvrez cette belle maison en pierre de 185 m² offrant un fort potentiel.

Alliant le cachet de l'ancien au confort, ce bien lumineux bénéficie d'une exposition plein Sud.

L'ensemble est à rafraîchir pour le mettre à votre goût, tout en profitant déjà d'un diagnostic énergétique performant, de menuiseries en PVC double vitrage et d'un chauffage central au fioul.

Vous trouverez également une cuisine aménagée et équipée, un vaste salon, 3 grandes chambres (dont une avec dressing), 1 salle de bain et 1 salle d'eau ainsi qu'une arrière cuisine pouvant être transformée en une 4ème chambre.

DPE



Le tout se trouve sur un terrain clos de presque

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 foncière: **840 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Au rez-de-chaussée :

- * Une cuisine aménagée et équipée de 36m², chaleureuse grâce à son insert cheminée.
- * Un grand salon lumineux de 35m², lui aussi agrémenté d'un insert.
- * Une salle d'eau avec WC de 3,5m²
- * Une arrière-cuisine fonctionnelle de 17m² (avec un fort potentiel d'évolution en 4ème chambre).
- * Une cave

À l'étage :

- * 2 chambres spacieuses (13 et 12m²)
- * une suite parentale avec son espace dressing dédié (26m²).
- * Une salle de bain indépendante avec WC (11m²)

Les Extérieurs et Dépendances :

Édifiée sur un magnifique jardin clos de près de 2 000 m² et arboré de nombreux arbres fruitiers, la propriété dispose de superbes aménagements extérieurs :

- * Un préau de près de 40 m² : idéal pour créer une cuisine d'été et profitez des beaux jours.
- * Un garage fermé d'environ 30 m².
- * Une dépendance de 60 m² : offrant une belle capacité de stockage ou d'atelier.

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