

Domaine d'exception avec moulin du XVII, maison de maître, gîtes et salle de réception près de Cognac



INFORMATION

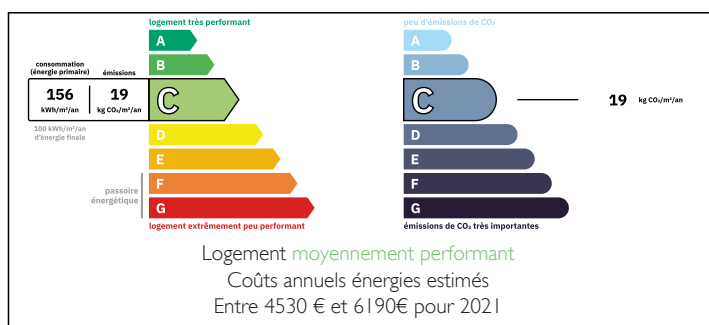
Ville:	ST MAIGRIN
Département:	Charente-Maritime
Ch:	12
SdB:	9
Surface:	350 m2
Terrain:	11000 m2

RÉSUMÉ

Au cœur d'un parc d'environ 2 hectares, ce domaine d'exception développe près de 790 m² habitables et offre un remarquable potentiel résidentiel et touristique. Il comprend une maison de maître entièrement rénovée d'environ 350 m², trois gîtes indépendants, une magnifique salle de réception de 250 m² et de nombreuses dépendances. Pièce maîtresse de la propriété, un exceptionnel moulin du XVIII^e siècle toujours en activité produit farine et huile et bénéficie d'un droit d'eau officiellement reconnu, avec un potentiel hydroélectrique. Traversé par un ruisseau, le parc accueille étang, bambouseraie, arbres centenaires et four à pain. Vendue entièrement meublée et équipée, la propriété se prête aussi bien à une demeure familiale qu'à un projet de gîtes, chambres d'hôtes, événementiel ou tourisme équestre.



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 données 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:	4270 EUR
Taxe habitation:	EUR

NOTES

DESCRIPTION

À seulement 30 minutes de Cognac, 15 minutes de Jonzac et 1 heure de Bordeaux, cette propriété de caractère conjugue patrimoine, élégance et nature au cœur d'un environnement préservé d'environ 2 hectares.

Développant près de 790 m² habitables, le domaine comprend une élégante maison de maître entièrement rénovée d'environ 350 m², offrant de beaux espaces de réception, une cuisine équipée, 5 chambres avec salles de bains privatives et une chambre d'appoint.

La propriété dispose également de trois gîtes indépendants de 55 m², 70 m² et 63,5 m², totalisant 6 chambres supplémentaires, avec jardins ou terrasses privatifs pour certains.

Véritable pièce maîtresse du domaine, un exceptionnel moulin du XVIII^e siècle, toujours en activité, permet la production de farine et d'huile. Il bénéficie également d'un droit d'eau officiellement reconnu, offrant notamment un potentiel pour l'installation d'une microcentrale hydroélectrique, sous réserve des études et autorisations nécessaires.

Une magnifique salle de réception de 250 m², avec charpente apparente, cheminée monumentale, sanitaires et office traiteur, ainsi que deux préaux et de multiples dépendances, complètent l'ensemble.

Ces dépendances offrent par ailleurs la possibilité d'aménager des boxes pour chevaux, ouvrant de belles perspectives pour le développement d'une activité de tourisme équestre, en complément de l'offre d'hébergement et de réception du domaine.

Le parc d'environ 2 hectares, traversé par un ruisseau, accueille étang, bambouseraie, arbres centenaires, potager et four à pain traditionnel. Possibilité de créer une piscine sous réserve des autorisations nécessaires.