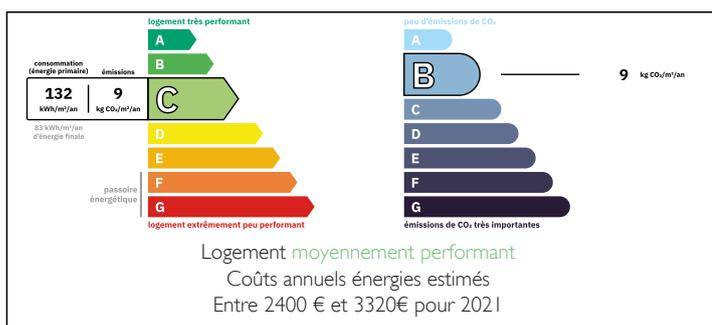


Manoir avec 5 chambres & 3 salles de bains, Piscine chauffée, Maison d'amis, Dépendances. 10km Cognac

EXCLUSIF



DPE



INFORMATION

Ville:	Saint-Sulpice-de-Cognac
Département:	Charente
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	330 m ²
Terrain:	2095 m ²

RÉSUMÉ

Manoir napoléonien datant de 1810, offrant une intimité totale et entouré de grands murs en pierre charentaise.

Les propriétaires ont modernisé la propriété pour bénéficier d'une vie moderne tout en conservant le charme et le caractère d'origine.

La maison offre de grandes pièces au rez-de-chaussée, dont une impressionnante bibliothèque, un salon / cuisine ouverte, une grande salle à manger, un bureau, une salle de sport et une cave à vin.

Au premier étage, 5 chambres, dont 2 avec salle de bains, et une salle de douche familiale.

Les charmants jardins offrent une intimité totale et sont accessibles par deux grands porches couverts.

Une grande piscine chauffée avec une belle terrasse couverte et une maison des amis avec salle d'eau permet de recevoir un grand nombre de personnes ou simplement de s'asseoir tranquillement et de profiter de l'environnement.

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: 2173 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

La maison en détail :

RDC - chauffage au sol (PAC) et double vitrage .

Hall d'entrée : 20m² avec Wc / vestiaire .

Bibliothèque : 36m² ; parquet et cheminée ouverte.

Séjour : 71m² avec poêle à bois et cuisine moderne entièrement équipée.

Salle à manger : 32m² avec poêle à bois.

Bureau : 12m²

Salle de sport : 17m²

Buanderie : 14m² avec cave à vin souterraine.

PREMIER ETAGE :

Chambre 1 : 40m² avec salle de douche, WC et dressing .

Chambre 2 : 34m² avec baignoire, salle de douche attenante et placards encastrés.

Chambre 3 : 12m²

Chambre 4 : 11m²

Chambre 5 : 10m²

Salle de douche et WC séparés.

Extérieur :

Jardin clos par de grands murs en pierre avec 2 entrées grillagées .

Piscine chauffée de 12m x 5 m avec volet électrique.
Maison d'amis : 60m² - 2 grandes pièces avec salle d'eau et WC .

Garage : 115m² - pour 5 voitures .

Dépendances avec un plan pour transformation en espace habitable /gites .

Soumis des réglementations en vigueur .

La propriété est située à seulement 10km de la belle ville fluviale de Cognac ,

23km de Saintes, 95km de la Rochelle et de l'aéroport et 130km de Bordeaux.