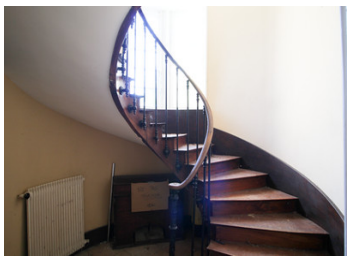
LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A33686PTO16 Prix: 636 000 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (600 000 EUR hors honoraires)

Propriété d'Exception près de Ruffec et Angoulême – Une Opportunité de Rénovation Unique en Son Genre



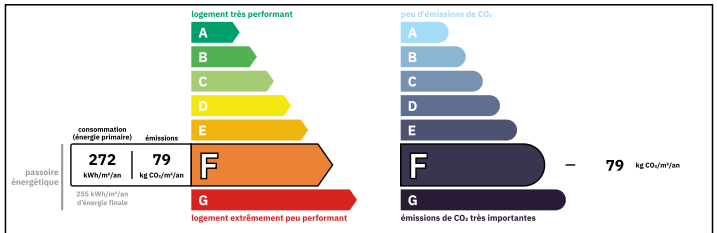
INFORMATION

Ville:	Les Gours
Département:	Charente
Ch:	7
SdB:	2
Surface:	750 m2
Terrain:	60000 m2

RÉSUMÉ

Nichée dans un havre de paix verdoyant près de Ruffec et Angoulême, cette magnifique propriété offre une occasion rare de restaurer un splendide manoir et un ensemble agricole. Avec plus de 6 hectares de terres attenantes, ce domaine regorge de potentiel, que vous rêviez de créer un centre équestre de luxe, un hôtel boutique élégant ou de charmants gîtes.

DPE



Logement très consommateur d'énergie
Coûts annuels énergies estimés
Entre 7980 € et 10850€ pour 2021

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Le Manoir : Élégance Intemporelle
Ce majestueux manoir offre presque 400 m² d'espace de vie au niveau principal, avec les combles et l'étage supérieur entièrement exploitables pour créer des logements supplémentaires ou des espaces de loisirs. Son architecture riche en caractère et ses généreuses proportions en font une toile idéale pour une transformation.

Charme de la Ferme : Espaces de Vie Supplémentaires
La maison de ferme adjacente au manoir ajoute 185 m² d'espace de vie supplémentaire, parfait pour accueillir des invités ou loger un gardien.

Dépendances : Possibilités Infinies
Un des atouts majeurs de cette propriété réside dans ses 2 000 m² de dépendances en pierre, comprenant :

Granges et écuries
Boxes à chevaux
Ateliers et garages
Divers autres bâtiments pouvant servir à une multitude d'usages, des installations équestres aux ateliers créatifs.
Terrain et Commodités
Avec plus de 6 hectares de terrain, cette propriété offre suffisamment d'espace pour des paddocks, des jardins ou d'autres projets en extérieur. Un puits fonctionnel et un système de chauffage central au fuel sont déjà présents, prêts à être modernisés.

Une Opportunité Unique
Située en pleine nature, mais à proximité de grandes villes, cette propriété bénéficie d'un emplacement privilégié. Bien que l'ensemble nécessite des travaux de rénovation, le toit a déjà été restauré, offrant une base solide pour concrétiser votre vision. Avec une rénovation soignée, ce bien pourrait devenir un chef-d'œuvre unique, alliant le charme historique au luxe moderne.