

Magnifique longère charentaise de 470m2 entièrement rénovée et domotisée avec gîte et piscine à Cierzac.



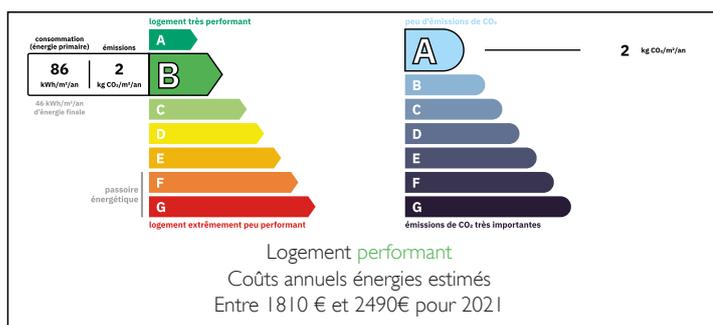
## INFORMATION

Ville:	Cierzac
Département:	Charente-Maritime
Ch:	5
SdB:	5
Surface:	470 m2
Terrain:	11454 m2

## RÉSUMÉ

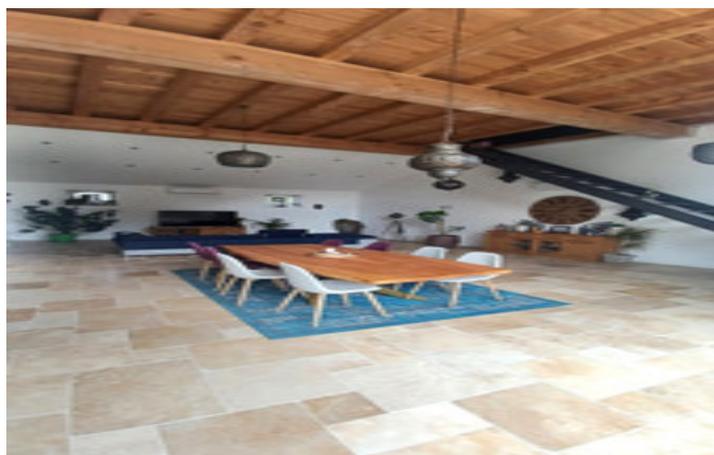
Venez découvrir cette maison unique, pleine de charme et d'histoire. Ce lieu emblématique offre authenticité et fonctionnalité moderne. Elle se compose au rez-de-chaussée d'une grande cuisine lumineuse, d'un salon spacieux, d'une pièce de jeu avec billard, d'un grand bureau bibliothèque et d'une salle de fitness tout équipée. Au-dessus du salon, un escalier dessert une pièce cinéma intime et confortable. A l'étage, on découvre 2 grandes chambres avec salle d'eau, WC et dressing et dans la même continuité, pour un logement autonome, 2 autres chambres avec salle d'eau, WC suivie d'une cuisine salon donnant sur un accès indépendant, idéal pour développer un gîte. Un terrain de 12000 m2 offre un cadre de vie exceptionnel, avec un studio indépendant tout équipé générant déjà des revenus, une piscine chauffée, un jacuzzi, un abri voitures, une grange fermée. Tous les équipements sont...

## 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

La maison se compose : (les m2 sont d'environ)

Rez-de-chaussée :

- entrée 16 m2
  - cuisine de 42 m2, salon de 74 m2 avec hauteur sous plafond de 4 m , pièce à billard de 24 m2, bureau bibliothèque de 40 m2
  - une salle de cinéma de 34 m2, une salle de fitness de 70 m2
- a l'étage
- 2 grandes chambres avec dressing, salle d'eau et WC de 30 et 35 m2
  - 2 chambres de 18 m2 avec salle d'eau et WC
  - une cuisine salon de 28 m2 avec accès privé donnant sur l'extérieur

- un studio indépendant de 32 m2 avec cuisine et salle d'eau, idéal pour gîte

- une piscine chauffée équipée d'une pompe à chaleur, une terrasse de 60 m2 et une autre attenante à la maison de 30 m2.

- éclairage extérieur sur piscine, façade et parc

- abri pour voitures, garage fermé de 75 m2, pièce avec un alambic, buanderie, local technique.

Superbe maison alliant rentabilité et confort, une situation géographique privilégiée, un potentiel financier intéressant, une consommation d'énergie optimisée, panneaux solaires sur 50m2 en autoconsommation avec revente du surplus, ballon d'eau chaude solaire et chauffe eau thermodynamique. Le chemin d'accès à la maison est bordée de palmiers Washingtonia élégants et majestueux, le tout sur un terrain de 11454 m2.

-----

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

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES