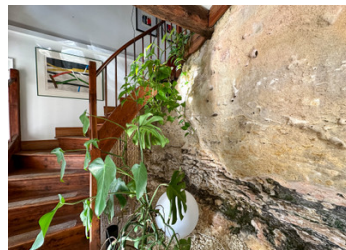
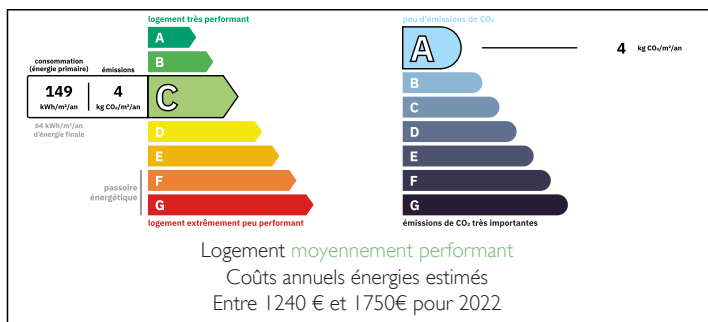


Propriété atypique "coup de cœur" en bord de Charente avec appartement séparé – À 5 km de Cognac et Jarnac.



DPE



INFORMATION

Ville:	Cognac
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	3
Surface:	108 m2
Terrain:	2540 m2

RÉSUMÉ

Propriété Unique et Atypique

Avec son grand jardin offrant une vue imprenable sur la Charente, elle constitue une maison véritablement originale. Idéalement située et surélevée par rapport à la Charente, cette propriété unique ne présente aucun historique d'inondation.

Maison principale bénéficie d'une terrasse au 1er étage offrant des vues exceptionnelles, ainsi que de 2 chambres + 1 chambre mansardé.

Construite dans la roche il y a plus de 200 ans, la pièce de vie du rez-de-chaussée met en valeur la roche apparente à l'arrière, tandis que l'avant offre une magnifique vue sur la rivière.

Maison secondaire, Au dessus des 2 chais taillés dans la roche un appartement indépendant s'y ajoute comprenant 1 chambre et une salle de bain. Un atelier/studio ainsi qu'un garage indépendant complètent l'ensemble.

Idéalement située à seulement 5 km de toutes ses commodités de la ville historique de Cognac, à 6

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

Maison principale en plus :

RDC :

Entrée 8m² avec salle d'eau et douche .

Cuisine : 10m²

Sejour : 36m²

1^{er} étage :

Mezzanine / bureau : 11m²

Chambre 1 : 15m²

Chambre 2 : 10m²

Salle de douche avec WC : 7m²

Pièce / Chambre 3 - 6m² Mansardée .

Terrasse au 1^{er} Étage : 38m² en partie couverte avec une vue exceptionnelle sur la rivière.

2^{ème} maison

Appartement indépendant au premier étage de 30m² avec 2 pièces et salle de douche et WC.

Espaces de rangement de 31M²

Garage séparé de 22M²

Parking et jardin en face de la maison de 2300M² en bord de Charente.

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES

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