

Manoir majestueux avec jardin clos, piscine, cave à vin, pavillon de chasse et écuries.

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Saint-Fraigne
Département:	Charente
Ch:	7
SdB:	4
Surface:	400 m <sup>2</sup>
Terrain:	16759 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

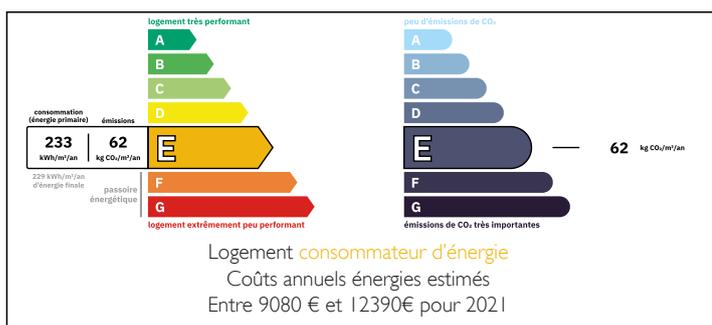
Derrière un portail majestueux et dissimulé derrière des murs en pierre, se trouve un magnifique manoir niché au cœur de plus de 1,6 hectare de parc arboré. Cette demeure historique, soigneusement entretenue, séduit par son élégance, ses volumes généreux et ses prestations de qualité : parquets d'origine, vitraux, cheminées, chauffage central, pompes à chaleur réversibles, fenêtres triple vitrage, et une toute nouvelle piscine !

Avec quatre pièces de réception et 6/7 chambres, la propriété offre à la fois espace et caractère.

Le jardin comprend un verger, un potager, un poulailler et de nombreuses dépendances : boxes pour chevaux, garage, atelier, et pavillon de chasse.

Un véritable havre de paix, privé et plein de charme.

## 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

### JARDIN AVANT

Entrez dans la propriété par un portail majestueux. Le regard est immédiatement attiré par la façade de la maison principale impressionnante. À l'avant de la maison se trouvent une grande cour, une allée privée, un vaste espace de stationnement, une gloriette et un terrain de pétanque.

### MAISON PRINCIPALE

La porte d'entrée du manoir s'ouvre sur un vaste hall d'entrée (16 m<sup>2</sup>) avec des carreaux de ciment d'origine.

À gauche, se trouve une double salle à manger (42 m<sup>2</sup>) avec un magnifique parquet, menant à la cuisine récemment aménagée (32 m<sup>2</sup>).

Une salle d'eau se trouve au rez-de-chaussée (4 m<sup>2</sup>) avec toilettes, lavabo et douche.

À droite du hall d'entrée, vous trouverez un salon cosy (23 m<sup>2</sup>), un grand salon (40 m<sup>2</sup>) avec tomettes, vitraux et une superbe cheminée.

Il y a également un bureau indépendant (12 m<sup>2</sup>) qui pourrait facilement être utilisé comme chambre au rez-de-chaussée.

Au premier étage, un long couloir traverse toute la longueur de la maison. On y trouve six chambres (17, 18, 18, 23, 25 et 31 m<sup>2</sup>). Deux des chambres disposent de leur propre salle d'eau (6 m<sup>2</sup> chacune), et il y a également une salle de bains familiale séparée. Les sols en bois de cet étage sont en excellent état et particulièrement élégants.

Un deuxième étage sous les combles offre une surface équivalente à celle des deux étages inférieurs.

La maison est construite sur une cave voûtée.

Détails techniques de la maison principale :

La propriété a été soigneusement entretenue par les propriétaires actuels et bénéficie d'un chauffage...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2400 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES