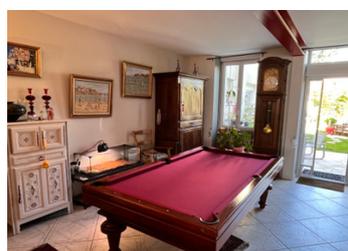


Maison de ville immaculée de 6 chambres avec jardin privé.



## INFORMATION

Ville:	Cognac
Département:	Charente
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	340 m <sup>2</sup>
Terrain:	464 m <sup>2</sup>

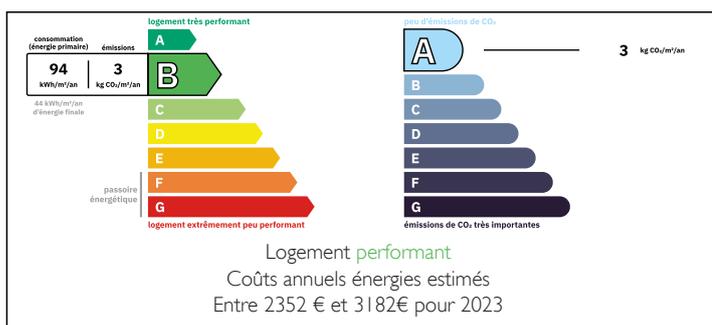
## RÉSUMÉ

Situé dans un quartier paisible à proximité du centre de la ville historique de Cognac, cet ancien chai a été entièrement rénové et offre de nombreuses possibilités, allant d'une grande maison familiale à une entreprise de chambres d'hôtes.

La maison principale comprend une cuisine entièrement équipée, un grand et lumineux salon/salle à manger. Au premier étage, il y a 4 chambres spacieuses, 2 salles d'eau et 2 WC. 2 autres chambres avec salle d'eau et petite kitchenette sont actuellement exploitées comme chambres d'hôtes. Il y a également un grand grenier entièrement isolé et un garage attenant avec une buanderie.

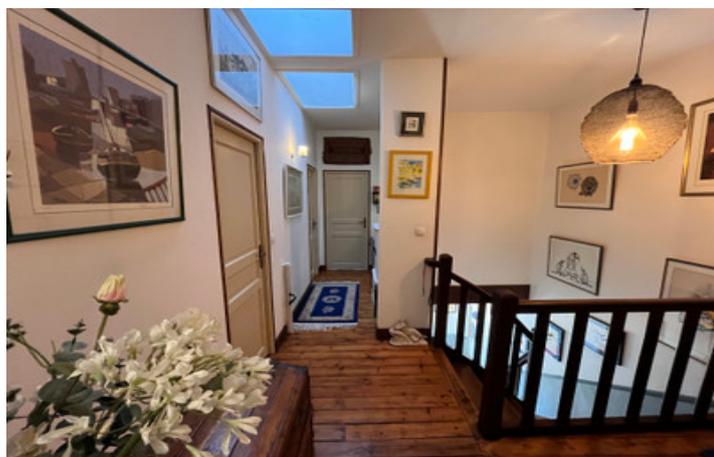
Au rez-de-chaussée, il y a une autre partie indépendante avec sa propre entrée sur une route séparée, comprenant 2 grands bureaux, une kitchenette, un WC, et une pièce utilisée comme

## 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

Rez de chaussée

- Hall d'entrée avec WC (11m<sup>2</sup>)
- Cuisine (15.8m<sup>2</sup>)
- Salon/salle à manger (50m<sup>2</sup>)

Rez-de-chaussée - partie indépendante

- Bureau et espace bien-être (72,80m<sup>2</sup>)
- Bureau 2 avec kitchenette et WC (48,54m<sup>2</sup>)

Premier étage

- Chambre 1 avec dressing (16.10m<sup>2</sup>)
- Chambre 2 avec dressing et salle de douche (21.60m<sup>2</sup>)
- Chambre 3 (17.40m<sup>2</sup>)
- Chambre 4 (13.53m<sup>2</sup>)
- Salle de bain (7.50m<sup>2</sup>)

Premier étage - Chambres d'hôtes

- Chambre 5 (17.53m<sup>2</sup>)
- Chambre 6 (17.72m<sup>2</sup>)
- Salle de douche (13.69m<sup>2</sup>)
- Kitchenette (2.72m<sup>2</sup>)

- Grenier (80m<sup>2</sup>)

Extérieur

- Garage attenant (76m<sup>2</sup>)
- Jardin clos avec piscine chauffée (3.4m x 4.5m)

\* Chauffage par pompe à chaleur

\* Tout à l'égout

\*\* 5 minutes à pied de la gare de Cognac, 1h30 de Bordeaux, 1 heure de la côte atlantique

-----

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

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 6129 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES