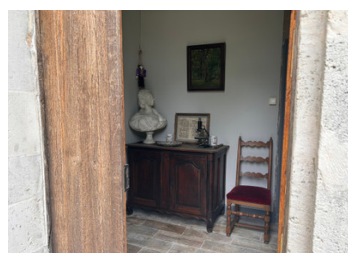
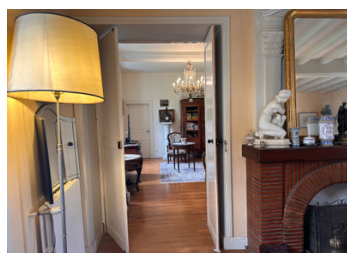


Superbe propriété charentaise du XIXe avec piscine et dépendances sur 6 ha entre Bordeaux et Angoulême



## INFORMATION

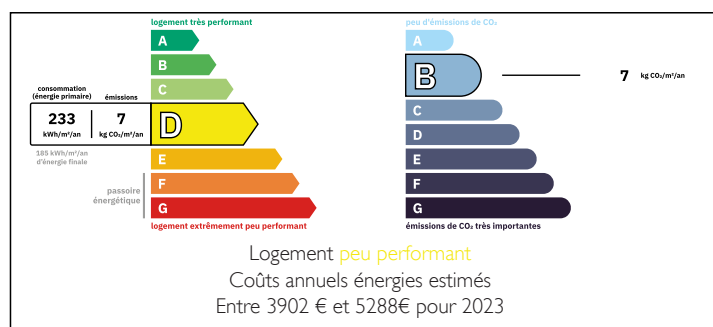
Ville:	Condéon
Département:	Charente
Ch:	7
SdB:	4
Surface:	325 m <sup>2</sup>
Terrain:	62762 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Elegant logis charentais du XIXe, entre Bordeaux et Angoulême. Sur 6 ha avec piscine, maison d'amis rénovée et plus de 1 000 m<sup>2</sup> de dépendances, ce logis en excellent état allie charme d'époque et potentiel commercial. Actuellement une maison multigénérationnelle, mais également serait idéal pour créer un lieu de réception, un complexe de gîtes ou une résidence de prestige en pleine nature. Calme absolu, vue dominante et cadre authentique font de ce bien une opportunité rare.

## 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

À proximité de Barbezieux, entre Bordeaux et Angoulême, ce logis charentais de 1831 séduit par son élégance, ses volumes généreux et son potentiel exceptionnel. Sur environ 325 m<sup>2</sup> habitables, il comprend 7 chambres, de vastes pièces de vie lumineuses, deux cuisines équipées (14,90 m<sup>2</sup> et 16 m<sup>2</sup>), plusieurs salons (36 m<sup>2</sup>, 38,80 m<sup>2</sup>, 19,80 m<sup>2</sup>) et salles d'eau confortables.

Nichée au bout d'une allée privée bordée d'arbres, cette propriété d'exception vous accueille dans un cadre empreint de charme et d'intimité. Un superbe escalier en pierre mène au jardin d'accueil et à la maison principale, donnant le ton à l'élégance des lieux. Le domaine se distingue par ses magnifiques arches en pierre qui soulignent son caractère intemporel et son attrait architectural. Une pigeonnnière traditionnelle vient parfaire l'ensemble, apportant une touche d'authenticité et de charme historique — une véritable alliance entre la beauté rustique et le raffinement.

Dans la maison principale, le rez-de-chaussée offre aussi des chambres spacieuses (15,50 m<sup>2</sup>, 19,50 m<sup>2</sup>, 24 m<sup>2</sup>), une salle de bain avec cheminée (12,70 m<sup>2</sup>), dressing, buanderie, et de nombreux dégagements. À l'étage, 3 chambres (11,85 à 17,40 m<sup>2</sup>), une salle de bain (14,10 m<sup>2</sup>), WC et une belle mezzanine de 35 m<sup>2</sup> complètent l'ensemble.

Une maison d'amis rénovée de 120 m<sup>2</sup> propose cuisine, salon (34,80 m<sup>2</sup>), chambre (28,80 m<sup>2</sup>) et salle d'eau.

Les dépendances totalisent plus de 1 000 m<sup>2</sup> : grange, anciens chais, distillerie, cuverie, maison de personnel, chaufferie... Un ensemble idéal pour créer des gîtes, un lieu de réception ou...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1950 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES