LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A38466AAO16 Prix: 519 400 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (490 000 EUR hors honoraires)

Propriété XVIIe/XVIIIe, 6 chambres, dépendances, terrain, potentiel équestre et hébergement d'invités

EXCLUSIF

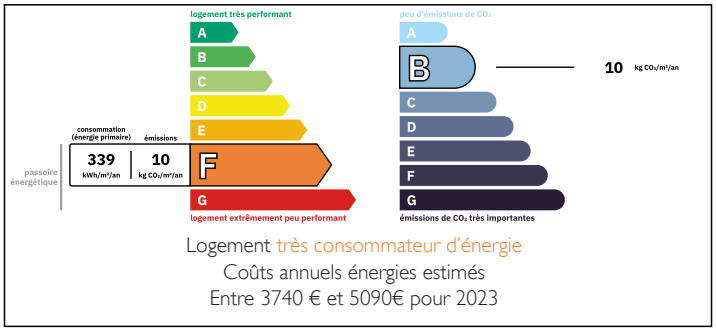
INFORMATION

Ville:	Juignac
Département:	Charente
Ch:	6
SdB:	5
Surface:	272.6 m2
Terrain:	81092 m2

RÉSUMÉ

Située dans le sud ensoleillé de la Charente, cette propriété exceptionnelle en pierre avec 6 chambres mêle le charme des XVIIe/XVIIIe siècles avec le confort moderne, entourée de campagne ouverte et de tranquillité totale. Actuellement exploitée comme chambre d'hôtes, elle offre un hébergement flexible, de vastes dépendances (granges, ateliers, gîtes potentiels), des installations équestres, un verger avec arbres fruitiers, et plus de 8 hectares de terrain. À seulement 5 minutes de Montmoreau et 25 minutes d'Angoulême, ce bien rare est idéal comme grande maison familiale, projet touristique ou refuge rural aux multiples possibilités.

DPE



Logement très consommateur d'énergie
Coûts annuels énergies estimés
Entre 3740 € et 5090€ pour 2023

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A38466AAO16 Prix: 519 400 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (490 000 EUR hors honoraires)

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Développée à l'origine aux XVIIe et XVIIIe siècles, cette propriété comprend une belle tour en pierre, que l'on pense dater du XVe siècle. Au cours des cinq dernières années, les propriétaires actuels l'ont soigneusement restaurée et agrandie, l'exploitant avec succès comme chambre d'hôtes. Que vous rêviez d'une grande résidence de campagne ou d'un projet professionnel, ce domaine a tout pour plaire.

La propriété bénéficie de :
- Chauffe-eau électrique via une pompe à chaleur
- Double vitrage partiel avec moustiquaires sur la plupart des fenêtres
- Isolation des combles
- Panneaux solaires (env. 250 €/an revendus au réseau)
- Grand puits (env. 2 m de large, 14 m de profondeur) pour l'arrosage du jardin
- Divers espaces extérieurs et verger privé avec pommiers, cerisiers et poiriers. Noyers et châtaigniers présents ailleurs sur la propriété.

Rez-de-chaussée :
- Entrée (10,5 m²) – Porte d'entrée en double vitrage
- Salon principal (28 m²) – Entièrement isolé, avec porte en triple vitrage et fenêtre en double vitrage
- Buanderie (4,48 m²) – Avec évier, accessible via un petit dégagement (2,78 m²)
- Salle d'eau (3,63 m²) – Douche à l'italienne, WC, lavabo, sèche-serviettes
- Salle à manger (27,42 m²) – Sol d'origine et poêle à bois fonctionnel
- Cuisine (24 m²) – Spacieuse et lumineuse, avec cuisinière au gaz en bouteille, îlot central, réfrigérateur et congélateur de garde-manger intégrés. Cheminée fonctionnelle prête à accueillir un poêle à bois.
- Chambre 6 / Suite invités (20,25 m²) – Avec entrée indépendante, idéale pour créer un gîte autonome
- Dressing (9,1 m²) –...

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr