

Moulin du XVII avec gîte – superbe potentiel dans un cadre naturel d'exception



INFORMATION

Ville:	Gurat
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	200 m2
Terrain:	69940 m2

RÉSUMÉ

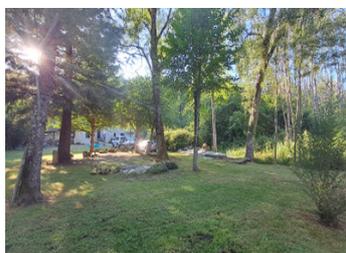
À 30 min d'Angoulême et 1h30 de Bordeaux : authentique moulin du XVIII^e siècle avec gîte, sur près de 7 ha boisés et prairies. Plus de 200 m² habitables, dépendances et environnement idyllique. Travaux à prévoir mais magnifique potentiel.

DPE

DPE non requis.

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

Situé à quelques kilomètres de Villebois Lavalette (16320), ce moulin du XVIII^e siècle séduira les amoureux de patrimoine et de nature. À seulement 30 minutes d'Angoulême et 1h30 de l'aéroport international de Bordeaux, il offre près de 7 hectares mêlant bois, prairies et un ruisseau traversant le domaine. Il n'y a plus d'eau sous le moulin aujourd'hui, mais la propriété bénéficie toujours de ce cours d'eau naturel. Un cadre enchanteur, rare et préservé.

Maison principale (env. 200 m² habitables) :

RDC : entrée sur vaste séjour (66 m²), cuisine ouverte (9 m²), couloir (2,37 m²), salle d'eau (2,62 m²), WC séparé (1,5 m²), cellier (13 m²) et chambre (17 m²).

Étage : 3 chambres (15 m², 18 m² et 12 m²), salle de bains (11 m²), WC (1,5 m²), palier et couloir.

Gîte attenant (à rénover) :

Cuisine et salle à manger (24 m²), une pièce (7,83 m²), une chambre (13 m²), WC, salle de bains, et une autre chambre (10 m²).

Le bien comprend également une grange d'environ 100 m² à usages multiples et un atelier indépendant d'environ 20 m².

La propriété nécessite des travaux de remise en état de certains postes, mais elle offre un potentiel incroyable et surtout un magnifique environnement naturel. Le bief historique, à réhabiliter, pourrait redonner toute sa vie et son âme au moulin.

Un bien rare et authentique, idéal pour une grande famille, un projet d'accueil ou artistique, dans un lieu où le charme du passé rencontre les promesses de demain.

Les informations sur les risques...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1495 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES