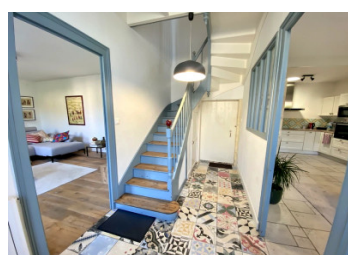


Superbe maison de ville de caractère avec 3 chambres au cœur de Cognac



INFORMATION

Ville:	Cognac
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	150 m ²
Terrain:	214 m ²

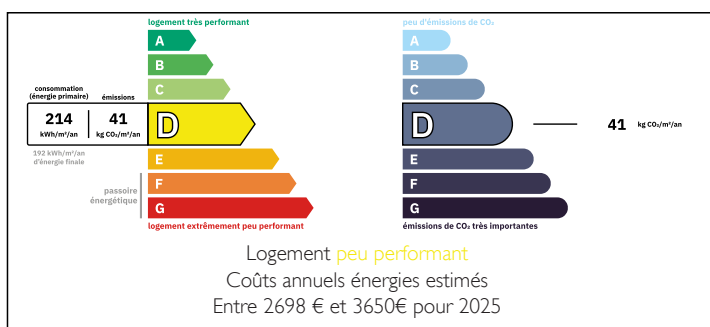
RÉSUMÉ

Découvrez cette charmante maison de ville de 3 chambres, pleine de caractère, située au cœur de Cognac. À quelques pas des commerces, des cafés et du centre historique, cette demeure a été magnifiquement rénovée pour offrir un mélange harmonieux de charme français et de confort moderne.

Le rez-de-chaussée comprend une cuisine lumineuse à aire ouverte avec un coin repas et un salon séparé, idéal pour la vie quotidienne ou pour recevoir amis et famille. À l'étage, trois chambres confortables offrent une grande flexibilité pour accueillir des invités, travailler à distance ou servir de résidence secondaire.

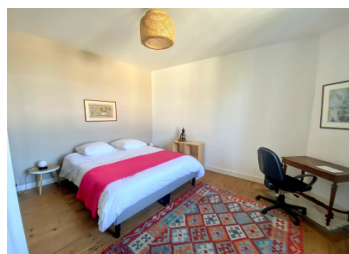
Rareté en centre-ville, la propriété dispose également d'un garage attenant offrant un parking sécurisé et un espace de rangement pratique.

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

Prête à emménager et pleine de caractère, cette charmante maison de ville offre une occasion exceptionnelle d'acquérir une demeure élégante dans l'un des quartiers les plus prisés de Cognac — un point de départ idéal pour découvrir la Charente, profiter de l'art de vivre à la française ou simplement s'installer dans une région dynamique et accueillante de France.

Les principales caractéristiques comprennent :

- Cuisine-salle à manger ouverte (27 m²)
- Buanderie pratique avec WC
- Salon lumineux et spacieux (25 m²)
- 3 chambres doubles, dont une avec salle d'eau attenante (17 m², 17 m², 11 m²)
- Salle de bains familiale et WC au rez-de-chaussée
- Pièce supplémentaire, actuellement utilisée comme dressing
- Garage attenant, accessible depuis la maison (22 m²)
- Climatisation réversible (chaud/froid) dans le salon
- Chauffage au gaz
- Tout à l'égout
- Double vitrage partout

* Mobilier disponible sur demande

La propriété est idéalement située à 1 h 30 de l'aéroport de Bordeaux, à 1 h 30 de La Rochelle et à 40 minutes d'Angoulême (TGV direct vers Paris)

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: 1800 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES