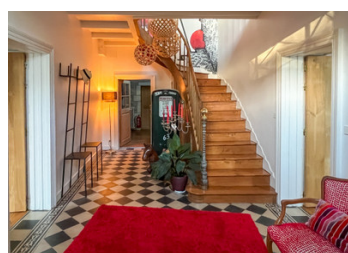


Superbe maison de maître avec piscine et dépendances, nichée au milieu des vignes, à 10 minutes de Cognac



INFORMATION

Ville:	Cognac
Département:	Charente
Ch:	5
SdB:	5
Surface:	576 m ²
Terrain:	7543 m ²



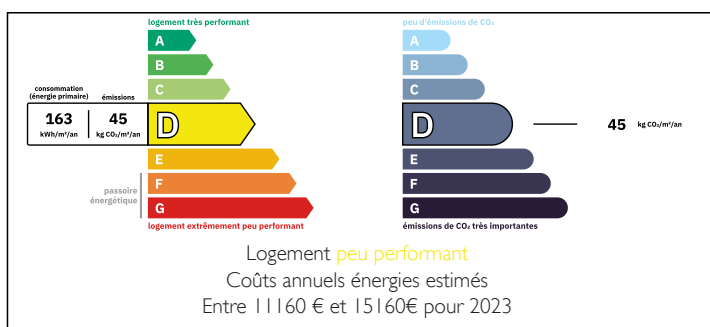
RÉSUMÉ

Située derrière de majestueux portails et enveloppée par les vignes de la « Grande Champagne » du Cognac, cette magnifique propriété rurale, à dix minutes du centre-ville séduit dès les premiers instants.

La maison de maître, élégante, marie l'architecture classique du XIX^e siècle et le confort contemporain. Avec ses 576 m² habitables, elle propose trois vastes pièces de réception, une cuisine/salle à manger moderne, cinq grandes chambres dont une somptueuse suite parentale, ainsi qu'un sous-sol entièrement dédié au bien-être, avec spa, sauna et hammam.

Les dépendances en U, comprennent un charmant cottage de gardien de deux chambres, un double garage, d'anciennes caves à vin et une immense grange de 220 m², parfaite pour accueillir réceptions/événements.

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

Située au milieu des vignobles de la Charente, près de la frontière avec la Charente-Maritime et à seulement dix minutes de la ville historique de Cognac, cette superbe propriété baignée de lumière offre un mélange parfait entre le charme du caractère français et le confort de la vie moderne. Elle comprend :

Maison de Maître :

Rez-de-chaussée :

Hall d'entrée : (19m²) avec un sol en damier noir et blanc et un escalier en hêtre quart tournant.

Salon : (43m²) avec cheminée

Séjour : (40m²) dotée d'une cheminée ouverte, la pièce bénéficie de deux passages vers la cuisine/salle à manger ainsi que d'un accès direct à la salle à manger située au fond.

Cuisine / salle à manger : (56m²) située dans une extension moderne avec des portes vitrées (équipées de stores électriques) donnant sur la terrasse. Climatisation.

Bureau : (22m²) offrant un espace de travail moderne avec meubles de rangement intégrés.

Salle à manger : (37m²) avec des rangements muraux sur mesure et un escalier menant au premier étage.

Couloir (9m²) avec accès au sous-sol.

Buanderie : (9m²)

WC

Salle d'eau : (5m²)

Débarras : (20m²) pouvant être converti en chambre au rez-de-chaussée.

Premier étage :

Palier : (15m²)

Suite parentale : (28m²) avec salle d'eau attenante (6m²) et deux dressings (8m²) Cette jolie chambre dispose de fenêtres à double exposition et offre une vue sur la campagne.

Chambre 2 : (36m²)

Chambre 3 : (20m²)

Chambre 4 : (10m²)

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **4176 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES