

Domaine de caractère – Élégante demeure en pierre avec dépendances et parc de 10 hectares – Secteur Cognac



INFORMATION

Ville:	Cognac
Département:	Charente
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	557 m ²
Terrain:	100300 m ²

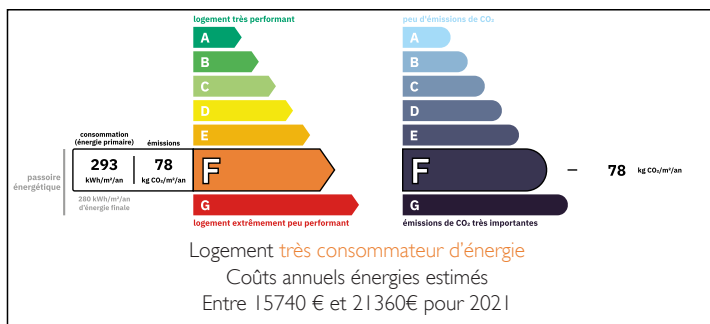


RÉSUMÉ

À l'abri des regards, au cœur d'un environnement naturel d'exception, se dévoile cette propriété de caractère d'inspiration viticole, offrant un cadre de vie rare et authentique, à seulement quelques minutes de Cognac.

Accessible par une superbe allée bordée de platanes centenaires, la propriété s'étend sur environ 10 hectares de prairies, bois et espaces naturels, traversés par un cours d'eau, conférant au lieu une atmosphère paisible et intemporelle.

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

Édifiée en pierre de taille, la maison principale développe une surface habitable d'environ 557 m², à laquelle s'ajoute un grenier aménageable de 148 m², offrant un potentiel d'agrandissement remarquable.

Dès l'entrée, la demeure séduit par ses volumes généreux, sa belle hauteur sous plafond, la noblesse de ses matériaux anciens et la qualité de sa construction. L'assainissement (2 fausses sceptiques) doivent être remises en conformité par l'acquéreur, devis sur demande.

Les 3 pièces de réception de 33, 44 et 46m², lumineuses et traversantes, bénéficient de belles ouvertures sur une belle Terrasse de 100 m² donnant sur le parc environnant, offrant une relation directe avec la nature. Les espaces sont propices à la création de salons élégants, d'une vaste salle à manger de réception, d'une bibliothèque ou encore d'un espace de vie familial chaleureux.

La maison dispose 4 grandes chambres, dont 1 suite parentale, permettant d'envisager aussi bien une grande résidence familiale qu'un projet d'accueil haut de gamme (chambres d'hôtes, maison d'hôtes, résidence secondaire de prestige).

Caractéristiques techniques:

- Construction en pierre de taille
- Toiture refaite récemment
- Chauffage fioul récent
- Menuiseries simple vitrage
- Chauffe-eaux électriques
- Maison saine, structure en bon état
- Rénovation intérieure à prévoir (isolation, menuiseries, aménagements)

La configuration actuelle offre une base architecturale remarquable, idéale pour une rénovation haut de gamme respectant le cachet de l'ancien tout en apportant le confort moderne. L'assainissement est à remettre en conformité par

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 3936 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES