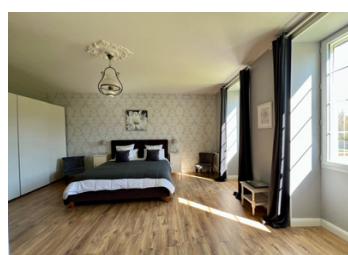
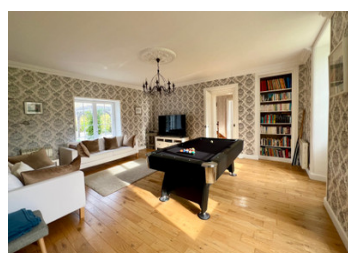
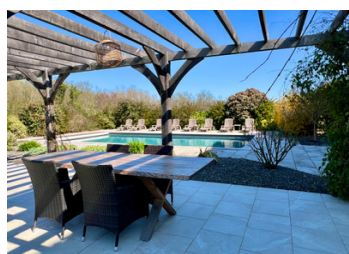


Magnifique manoir, chambres d'hôtes & 2 gîtes luxe, terrain de 1,2 ha, piscine chauffée, près de Cognac.



## INFORMATION

Ville:	Cognac
Département:	Charente
Ch:	8
SdB:	8
Surface:	467 m <sup>2</sup>
Terrain:	11997 m <sup>2</sup>

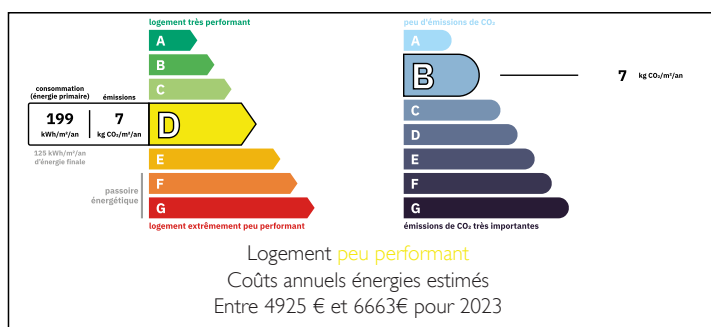
## RÉSUMÉ

Nichée au cœur d'un magnifique jardin clos de 1,2 hectare, cette impressionnante propriété de 467 m<sup>2</sup> habitables, anciennement propriété de la distillerie de cognac Martell et autrefois résidence du maître assembleur, offre un immense potentiel commercial. Soigneusement restaurée avec des équipements modernes tout en conservant son caractère grâce à ses poutres apparentes et ses murs en pierre de Charente, elle allie le charme d'antan au confort contemporain.

Actuellement exploitée en maison d'hôtes 5 étoiles et gîtes, la maison principale de 3 étages comprend 5 chambres spacieuses avec salle de bains privative, un gîte de deux chambres et un gîte de style studio d'une chambre.

La propriété bénéficie d'une piscine extérieure avec une terrasse panoramique en pierre, d'une pergola de 15 m, d'une salle de jeux, d'une salle de sport, de 2 grandes granges offrant un potentiel de rénovation, d'une ancienne...

## 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

La propriété en détail :

Maison principale: Total 335m<sup>2</sup>

Rez-de-chaussée :

Hall d'entrée :

Chambre 1 : avec salle de bains et WC attenants

Salon :

Cuisine équipée : entièrement aménagée, avec coin repas et accès à la piscine, à la terrasse et au parc à l'arrière

Garde-manger :

Buanderie :

Deuxième cuisine / cuisine d'été :

Premier étage :

Grand palier :

Chambre 2 : avec salle d'eau et WC attenants

Deuxième étage :

Grand palier

Chambre 3 : avec salle d'eau et WC attenants

Chambre 4 : avec salle d'eau et WC attenants

Gîte de deux chambres : 107m<sup>2</sup>

Rez-de-chaussée :

Hall d'entrée :

Salon :

Cuisine équipée :

Premier étage :

Palier:

Chambre 5 : avec salle d'eau et WC attenants

Chambre 6 : avec salle d'eau et WC attenants

Gîte en studio : 25m<sup>2</sup>

Coin nuit : avec lit double

Salon-salle à manger ;

Cuisine équipée :

Salle d'eau avec WC :

Terrasse privée et abri

Dépendances :

Grandes écuries : actuellement aménagé et entièrement équipée:-

Rez-de-chaussée : gymnase

Premier étage : salle de jeux

Passage voûté permettant de relier les deux granges:

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **4995 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES