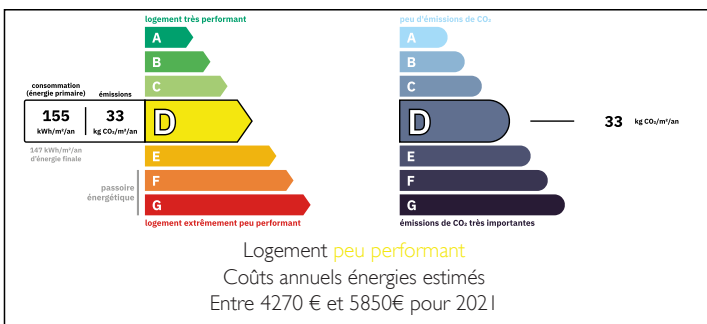


Ferme charentaise du XIXe sur un hectare au cœur des vignobles de Cognac avec 5 gîtes et piscine chauffée

EXCLUSIF



DPE



INFORMATION

Ville:	Cognac
Département:	Charente
Ch:	18
SdB:	10
Surface:	710 m2
Terrain:	25000 m2

RÉSUMÉ

D'une qualité exceptionnelle, cette élégante propriété en pierre allie le charme et confort et à la fiabilité d'une rénovation résolument moderne. La propriété a fait l'objet d'une rénovation minutieuse. Les jardins bien aménagés offrent un cadre paisible tant aux hôtes qu'aux propriétaires, agrémentés d'une piscine chauffée clôturée de 13 m x 6 m, d'un parking privé et de vastes espaces de réception en plein air.

Parmi les autres atouts, citons :

Toitures neuves

Maçonnerie intérieure et extérieure rejointoyée

Installations électriques et sanitaires modernisées

Double vitrage

Excellente connexion Wi-Fi par fibre optique

Jardins paysagers avec arrosage automatique

Piscine chauffée et clôturée d'environ 13 m x 8 m

Parking privé

Vastes espaces de réception en plein air

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

Le Logement

Le domaine comprend une imposante maison principale pleine de charme, offrant 5 grandes chambres doubles au premier étage et 3 salles de bains. Le rez-de-chaussée se compose d'un spacieux espace de vie ouvert et d'une cuisine-salle à manger bien équipée.

Les cinq gîtes, aménagés individuellement, offrent au total 13 chambres et 9 salles de bains réparties dans l'ensemble du domaine. Ils sont vendus entièrement équipés, linge de maison compris. Ils offrent un hébergement modulable pour les couples, les familles et les groupes plus importants, tandis que la configuration globale offre une excellente polyvalence pour une exploitation commerciale continue ou une utilisation mixte (privée et locative).

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

Gîte 1 : 3 chambres / 2 salles de bains

Gîte 2 : 3 chambres / 2 salles de bains

Gîte 3 : 2 chambres / 1 salle de bains

Gîte 4 : 3 chambres / 1 salle de bains

Gîte 5 : 2 chambres / 1 salle de bains

Confort et infrastructures

La maison principale bénéficie d'un chauffage central au fioul avec chauffage au sol au rez-de-chaussée, tandis que les gîtes sont équipés d'un chauffage électrique. La piscine est chauffée par une pompe à chaleur, ce qui prolonge la saison de baignade et renforce l'attrait de la propriété auprès des vacanciers.

Sa proximité avec Cognac en 12 km, permet d'accéder facilement au patrimoine célèbre de la ville, à ses restaurants et à ses maisons de cognac de renommée internationale, tandis que la campagne environnante offre la tranquillité et la beauté caractéristiques de la Charente.

Les informations...

NOTES