

Maison de luxe récemment rénovée avec dépendances, piscine chauffée et grand jardin paysager, cour exposée Sud



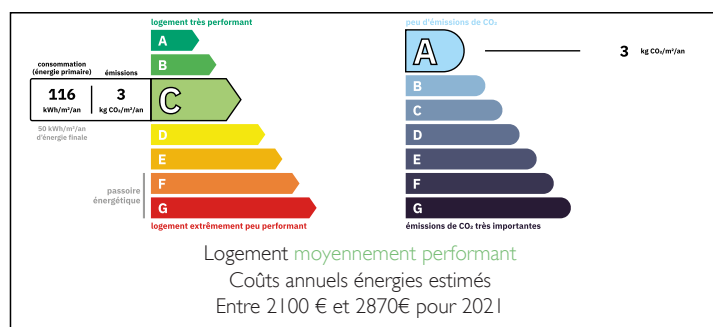
## INFORMATION

Ville:	Angoulême
Département:	Charente
Ch:	8
SdB:	4
Surface:	425 m <sup>2</sup>
Terrain:	9950 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Ce manoir en pierre, superbement rénové, bénéficie d'un emplacement privilégié à seulement 25 minutes de la gare TGV d'Angoulême, offrant des liaisons directes à grande vitesse vers Paris en environ deux heures et Bordeaux en à peine 30 minutes. Le charmant bourg de Villebois-Lavalette, accessible en cinq minutes en voiture, propose une excellente offre de commodités quotidiennes, incluant commerces, restaurants et services essentiels.

## 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 résidence principale se déploie sur de généreux volumes et offre sept chambres élégamment aménagées. Le cœur de la maison est occupé par une remarquable cuisine ouverte de style américain, organisée autour d'un îlot central en marbre avec assises pour cinq personnes — idéale aussi bien pour les repas informels que pour recevoir avec raffinement. Cet espace s'ouvre harmonieusement sur une salle à manger élégante, bénéficiant de vues dégagées sur les extérieurs. Un vaste salon, agrémenté d'une cheminée de caractère, crée une atmosphère chaleureuse et accueillante, complété par une buanderie entièrement équipée et de nombreux espaces de rangement.

À l'extérieur, la propriété a été soigneusement pensée pour conjuguer détente et réception. Une terrasse couverte avec cheminée à bois constitue un espace de vie extérieur sophistiqué, surplombant un jardin entièrement clos. Une terrasse en pierre calcaire récemment aménagée entoure la piscine chauffée au sel, tandis que les jardins paysagers matures et la cour orientée plein sud garantissent une parfaite intimité et une grande sérénité.

La propriété est également enrichie par une maison d'amis indépendante d'une chambre, récemment achevée, idéale pour accueillir famille et invités dans un confort absolu. Deux garages ainsi qu'une vaste grange dotée d'une toiture neuve complètent l'ensemble, offrant un potentiel exceptionnel d'aménagement en hébergement de standing supplémentaire ou en résidence indépendante, sous réserve des autorisations nécessaires.

La maison principale se compose comme suit :

REZ-DE-CHAUSSÉE — environ 205,50 m<sup>2</sup>

Entrée principale ouvrant sur un vaste hall desservant :

Une bibliothèque pouvant aisément faire office de chambre ou de...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES