

Élégante maison de ville de 6 chambres avec jardin privé – à quelques pas du centre de Cognac



## INFORMATION

Ville:	Cognac
Département:	Charente
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	340 m <sup>2</sup>
Terrain:	464 m <sup>2</sup>

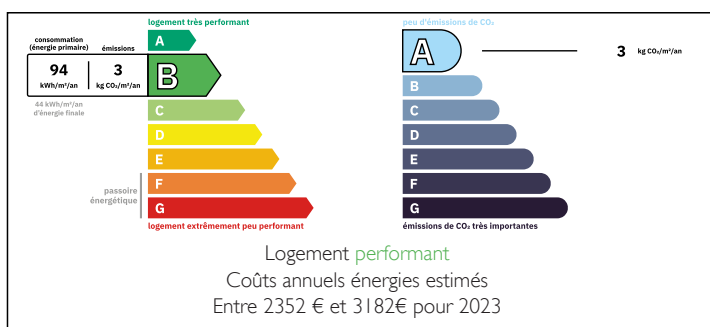
## RÉSUMÉ

Située dans un emplacement très prisé, à quelques pas du centre historique de Cognac, cette ancienne cave à vin magnifiquement rénovée allie le charme authentique au confort moderne et à une polyvalence exceptionnelle.

La maison principale dispose d'une cuisine entièrement équipée et d'un vaste salon-salle à manger baigné de lumière. À l'étage, quatre chambres spacieuses sont complétées par deux salles d'eau et deux WC. Une partie séparée, actuellement exploitée en chambres d'hôtes, comprend deux chambres supplémentaires, une salle d'eau et une kitchenette – idéale pour accueillir des invités ou générer des revenus. À l'extérieur, un jardin entièrement clos et une piscine chauffée offrent un cadre paisible et intime.

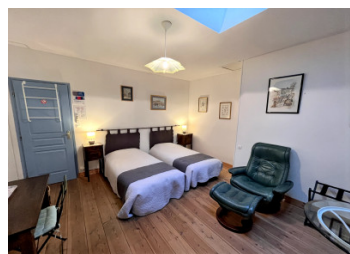
Une occasion rare d'acquérir une propriété de charme dans l'un des quartiers les plus prisés de

## 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

Disposition et caractéristiques de la propriété

Rez-de-chaussée :

- Hall d'entrée avec WC (11 m<sup>2</sup>)
- Cuisine (15,8 m<sup>2</sup>)
- Grand salon/salle à manger (50 m<sup>2</sup>)

Rez-de-chaussée – Aile indépendante :

- Bureau et espace bien-être (72,8 m<sup>2</sup>)
- Deuxième bureau avec kitchenette et WC (48,54 m<sup>2</sup>)

Premier étage – Maison principale :

- Chambre 1 avec dressing (16,1 m<sup>2</sup>)
- Chambre 2 avec dressing et salle d'eau (21,6 m<sup>2</sup>)
- Chambre 3 (17,4 m<sup>2</sup>)
- Chambre 4 (13,53 m<sup>2</sup>)
- Salle de bains familiale (7,5 m<sup>2</sup>)

Premier étage – Chambres d'hôtes :

- Chambre 5 (17,53 m<sup>2</sup>)
- Chambre 6 (17,72 m<sup>2</sup>)
- Salle d'eau (13,69 m<sup>2</sup>)
- Kitchenette (2,72 m<sup>2</sup>)

Grenier :

- Grand grenier isolé (80 m<sup>2</sup>)

Extérieur :

- Garage attenant (76 m<sup>2</sup>)
- Jardin entièrement clos avec piscine chauffée (3,4 x 4,5 m)

Informations complémentaires :

- Chauffage par pompe à chaleur air/air
- Tout à l'égout

Situation : à 5 minutes à pied de la gare de Cognac, à 1h30 de Bordeaux, à 1 heure de la côte Atlantique

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 3265 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES