

Maison de Maître du XVIIIe siècle à 15 minutes d'Angoulême



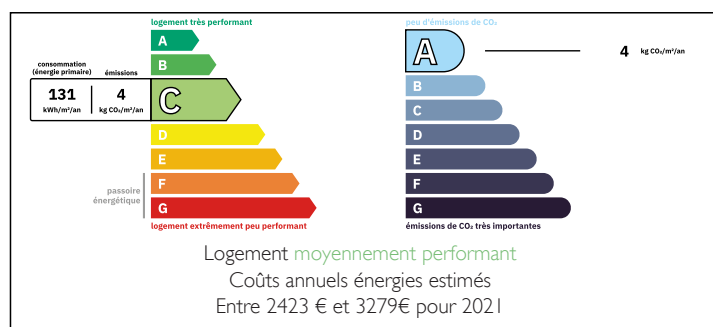
INFORMATION

Ville:	Angoulême
Département:	Charente
Ch:	7
SdB:	3
Surface:	307 m ²
Terrain:	5803 m ²

RÉSUMÉ

Édifiée en 1764, cette magnifique maison de maître, soigneusement rénovée, conjugue le charme de l'authenticité et le confort moderne. Située au bord d'un village, proche de toute commodité et à seulement quinze minutes d'Angoulême et de sa gare TGV (Paris en moins de 2 heures, Bordeaux en 30 minutes), elle bénéficie d'un emplacement idéal, tout en offrant calme, intimité et un cadre de vie préservé.

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

Dès l'entrée, le charme opère grâce aux nombreux éléments d'époque : parquets en chêne, poutres apparentes, cheminées en pierre, anciens carrelages parfaitement conservés et même un sol unique dit « en chœur de demoiselle » dans la cuisine. Le pigeonnier aménageable, reliant les dépendances en aile, rappelle l'histoire de la propriété autrefois dédiée à la production de cognac, dont subsistent un pressoir et un tonneau d'origine.

La demeure propose de vastes espaces de vie :

- 7 chambres, dont une suite parentale de 40 m²,
- 2 salles de bains, 2 salles de douche
- une cuisine authentique,
- une salle à manger spacieuse,
- un salon lumineux ouvrant directement sur le jardin.

Le parc clos de 5 800 m² accueille une piscine de 12m et de multiples espaces de détente, ainsi qu'une grange pouvant accueillir 3 à 5 voitures.

Cette propriété d'exception allie élégance, prestige et douceur de vivre en Charente. Angoulême, ville animée et culturelle, célèbre pour son Festival International de la Bande Dessinée, son Festival du Film Francophone, ses Gastronomades et de nombreux événements, se situent à proximité immédiate.

Un bien rare, idéal pour une demeure familiale ou une maison de charme secondaire.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 3021 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>