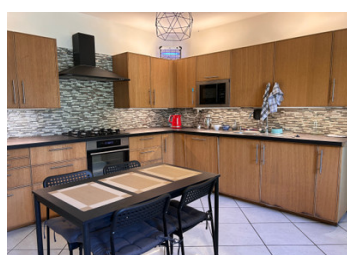


Propriété équestre rare avec grand terrain, intimité, potentiel locatif et valeur à développer.



## INFORMATION

Ville:	Châtignac
Département:	Charente
Ch:	6
SdB:	5
Surface:	284 m <sup>2</sup>
Terrain:	107100 m <sup>2</sup>

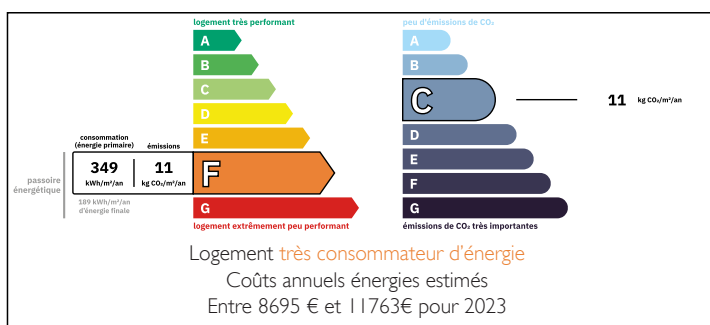


## RÉSUMÉ

Propriété équestre rare avec près de 11 hectares de paddocks, bois et terres agricoles. Le domaine comprend deux habitations indépendantes, de vastes installations équestres avec six boxes, une carrière sable 40 m x 20 m et réserve d'eau pour les animaux.

La maison principale est habitable immédiatement avec plafonds cathédrale, tandis que la longère/gîte offre un potentiel locatif. Jardins, bassin naturel et deux piscines (une à finir) complètent le bien. Idéal pour une vie à l'année ou un projet équestre, avec intimité, calme et excellent cadre de balades. À proximité de Montmoreau, Barbezieux, Angoulême et Bordeaux.

## 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

Située dans un environnement rural paisible, cette importante propriété équestre en Charente offre près de 11 hectares de terrain, deux habitations indépendantes, de vastes installations équestres et un cadre exceptionnel pour les cavaliers. Sans voisins proches, elle bénéficie d'un calme absolu et d'une réelle qualité de vie.

Les terres, principalement composées de paddocks bordés de champs et de bois, sont parfaitement adaptées à l'accueil de chevaux. Les installations équestres comprennent six boxes, une sellerie, une remise pour l'alimentation, un espace de stockage pour le foin, une cour, ainsi qu'une carrière en sable de 40 m x 20 m. Une grande cuve de récupération d'eau de pluie (10 m x 4 m x 2 m) alimente les boxes et abreuvoirs. La propriétaire actuelle y exploite avec succès une activité de pension équestre depuis trois ans.

Les possibilités de balades à cheval sont remarquables, avec des kilomètres de chemins à travers champs et forêts, en évitant presque totalement les routes. Celles-ci sont peu fréquentées, avec une bonne visibilité et de larges accotements. La propriété bénéficie également d'un excellent environnement professionnel : vétérinaires locaux, maréchal-ferrant réputé, et accès à l'hôpital équin de référence du Château de Conques à Libourne, à environ une heure.

### Maison Principale

La maison principale est habitable immédiatement, bien que certains travaux de finition restent à prévoir, offrant ainsi la possibilité de personnaliser les espaces. Elle comprend un salon, une salle à manger, une cuisine, un hall d'entrée, une buanderie, ainsi que deux chambres de plain-pied avec...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES