

Authentique moulin à eau avec maison en pierre, dépendances et terrain de 15 362 m

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Montmoreau
Département:	Charente
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	87 m2
Terrain:	15362 m2

## RÉSUMÉ

Un projet de rêve dans un cadre champêtre et enchanteur, au bord d'une petite rivière.

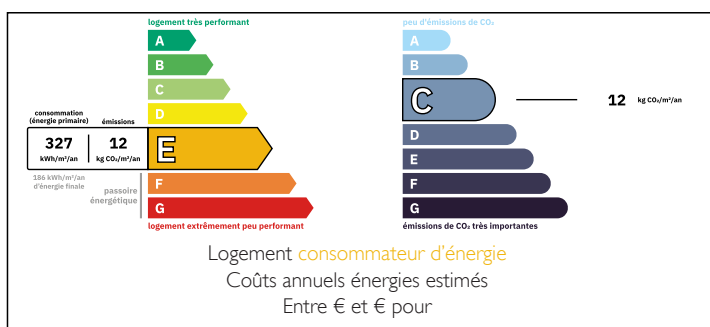
Cet ensemble immobilier rare sur le marché comprend un moulin à eau à rénover, une maison charentaise immédiatement habitable, deux grandes granges/étables ainsi qu'un four à pain.

L'environnement est tout simplement magique, entouré de 15 362 m<sup>2</sup> de jardins et de prairies, offrant un cadre naturel préservé et paisible.

Ce lieu d'exception se prête à de nombreux projets, personnels ou professionnels : pôle nature, domaine de mariage, activité de restauration, projet touristique, gîtes, chambres d'hôtes ou activité équestre.

Une opportunité unique de donner vie à un projet ambitieux dans un cadre idyllique.

## 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

Niché dans la campagne charentaise, à quelques minutes d'une petite ville avec toutes commodités et gare SNCF, cet ensemble unique sur le marché se situe au bord d'une jolie rivière.

L'imposant moulin à eau d'environ 168 m<sup>2</sup>, construit sur trois niveaux et élégamment posé au-dessus de la rivière, était autrefois dédié à la production d'huile et de farine de noix. Les anciennes roues ainsi que d'autres éléments d'origine sont toujours en place, offrant un cachet authentique et un immense potentiel de rénovation pour créer des salles d'exposition, un espace de restauration, des gîtes ou des chambres d'hôtes.

La maison d'habitation, construite en face du moulin, est rénovée et immédiatement habitable, avec seulement quelques finitions à prévoir.

L'entrée d'environ 10 m<sup>2</sup>, avec son sol au goût du jour, vous accueille dans une maison lumineuse et chaleureuse.

À droite, un salon de 22 m<sup>2</sup> avec cheminée et grand poêle à bois, murs en pierres apparentes et deux grandes fenêtres.

À gauche, une belle cuisine moderne, aménagée et équipée.

À l'arrière, un cellier-buanderie fonctionnel reste à finaliser.

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES

Un escalier d'origine mène à l'étage où se trouvent trois belles chambres, chacune offrant une vue sur la campagne, ainsi qu'une salle d'eau récente avec douche à l'italienne, double vasque et sèche-serviettes.

Les travaux sont récents : porte d'entrée en aluminium laissant entrer la lumière, fenêtres en PVC double vitrage, électricité et isolation de la toiture refaites, ainsi qu'un nouveau système d'assainissement.

Autour de la cour se répartissent les dépendances. Attenante au moulin, une grande grange-étable