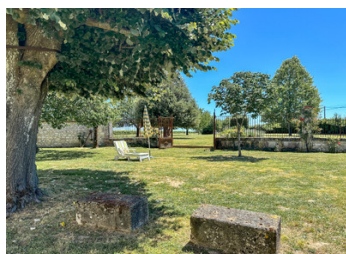
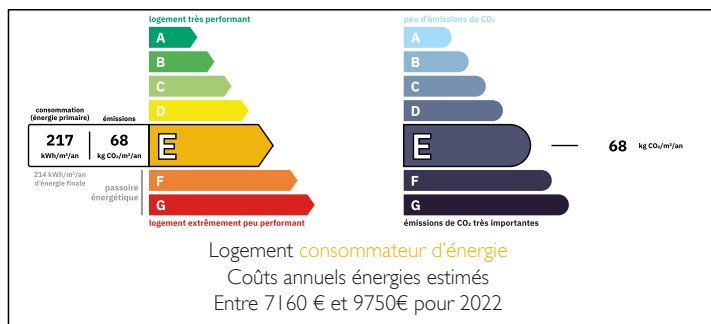


Élégante Maison de Maître avec vue sur les vignes – 5 chambres et 4 SDE – à 9 km de Cognac.

EXCLUSIF



DPE



## INFORMATION

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Ville:       | Louzac-Saint-André |
| Département: | Charente           |
| Ch:          | 5                  |
| SdB:         | 4                  |
| Surface:     | 260 m2             |
| Terrain:     | 7164 m2            |

## RÉSUMÉ

Élégante Maison de Maître de caractère, cette propriété d'exception se distingue par sa rare architecture à deux façades principales, lui conférant une présence remarquable. Située au cœur d'un hameau paisible, ancien domaine viticole de Cognac entouré de vignes, elle bénéficie de superbes vues sur les vignobles et la campagne vallonnée.

Baignée de lumière grâce à ses larges ouvertures traversantes, la demeure offre de beaux volumes avec quatre pièces de réception. Elle a conservé de nombreux éléments authentiques : majestueux escalier tournant, cheminées, murs en pierre apparente et poutres anciennes.

Les cinq chambres, dont deux suites avec salle d'eau privative, profitent toutes d'une vue dégagée sur les jardins et les vignes. Un garage et une dépendance complètent l'ensemble.

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.



## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1554 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

### Rez-de-chaussée

Hall d'entrée : 14 m<sup>2</sup>  
Salon : 26 m<sup>2</sup> avec cheminée  
Petit salon : 14 m<sup>2</sup>  
Salle à manger : 30 m<sup>2</sup>  
Séjour : 38 m<sup>2</sup> avec cheminée  
Cuisine : 12 m<sup>2</sup>  
Salle d'eau avec WC : 4 m<sup>2</sup>

### Premier étage

Suite parentale : 24 m<sup>2</sup> avec dressing et salle d'eau privative  
Chambre 2 : 26 m<sup>2</sup>  
Chambre 3 : 15 m<sup>2</sup>  
Chambre 4 : 15 m<sup>2</sup>  
Salle de bains familiale

### Aile indépendante

Chambre 5 : 29 m<sup>2</sup> avec salle de bains privative

### Dépendances

Garage : 40 m<sup>2</sup>  
Dépendance en pierre : 178 m<sup>2</sup>  
Cave

-----

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