LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

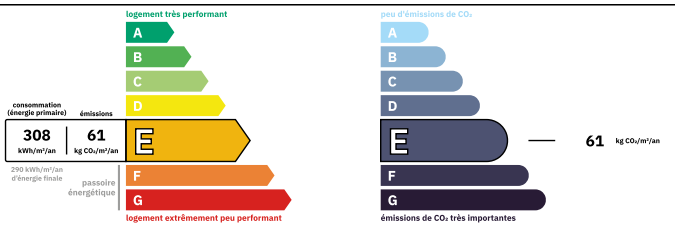
Ref: A48396CDE16 Prix: 689 950 EUR

Honoraires: 4 % TTC inclus charge acquéreur (664 950 EUR hors honoraires)

Exceptionnelle maison de maître en pierre du XIXe siècle, nichée au cœur d'un magnifique parc privé.

EXCLUSIF

DPE



Logement consommateur d'énergie
Coûts annuels énergies estimés
Entre 8060 € et 10950€ pour 2026

INFORMATION

Ville:	Rougnac
Département:	Charente
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	310 m2
Terrain:	21265 m2

RÉSUMÉ

Une occasion rare de créer un lieu de vie véritablement exceptionnel.

Construite vers 1890, cette charmante maison de campagne pleine de caractère offre une combinaison remarquable d'architecture ancienne, de jardins paysagers établis, d'un vaste terrain et d'un potentiel intéressant pour la création de logements supplémentaires.

La propriété s'étend sur 2 hectares de terrain et conviendra parfaitement à ceux qui recherchent l'intimité d'une vie à la campagne, un domaine équestre, un projet d'hébergement touristique ou une vaste maison familiale offrant de belles perspectives de développement.

Pleine de l'authenticité et du charme de la campagne française, la maison associe des éléments architecturaux d'origine, du mobilier ancien et des

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**2622 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Une demeure de caractère au charme authentique, offrant de beaux volumes et un potentiel exceptionnel

La propriété a conservé de nombreux éléments d'origine, notamment un magnifique escalier en chêne ancien, de belles hauteurs sous plafond et de grandes fenêtres allant du sol au plafond, qui baignent les pièces principales de lumière naturelle.

Le magnifique salon de 53,43 m² bénéficie d'une hauteur sous plafond d'environ 3 mètres, voire davantage, d'un chauffage par le sol et d'un imposant poêle à bois de 15 kW. Une remarquable cheminée du XVIIe siècle, provenant de la vallée du Rhône, constitue le point central de cette pièce, en harmonie avec les autres cheminées d'origine de la propriété.

La longue salle à manger de 25,47 m² se prête parfaitement à la réception de grandes tablées pouvant accueillir jusqu'à 20 convives. Une imposante cheminée à foyer ouvert lui confère une atmosphère chaleureuse et conviviale, idéale pour les repas en famille et les réceptions entre amis.

La cuisine de 22,42 m² est l'un des espaces les plus remarquables de la maison. Elle dispose d'une cuisinière Lacanche Cluny, de meubles sur mesure fabriqués à la main et d'un îlot central, le tout sublimé par des plans de travail en zinc patiné à la main. Un poêle à bois apporte chaleur et caractère à cette pièce. Trois autres cheminées à foyer ouvert, toutes fonctionnelles, renforcent le charme traditionnel de la demeure.

Attenante à la cuisine, une buanderie parfaitement équipée comprend un évier profond de type évier de cuisine ancienne, ainsi...