



MAGNIFIQUE GRANGE AMÉNAGÉE AVEC GÎTE  
INDÉPENDANT DE 2/3 CHAMBRES, PISCINE ET  
AUTRES DÉPENDANCES À RÉNOVER

MAGNIFIQUE GRANGE  
AMÉNAGÉE AVEC GÎTE  
INDÉPENDANT DE 2/3  
CHAMBRES, PISCINE ET  
AUTRES DÉPENDANCES...



## INFORMATIONS

REFERENCE	A18128ANB16
PRIX	€ 699,950 £ 582,393* * honoraires 6 % TTC à la charge de l'acquéreur (660 331€ hors honoraires)
CHAMBRES	5
SALLES DE BAIN	4
SURFACE INT.	473 m <sup>2</sup>
SURFACE EXT.	13945 m <sup>2</sup>
VILLE	Cognac
DEPARTEMENT	Charente
EMPLACEMENT	Hameau
TYPE	Gîtes, Maison, Maison familiale
CONDITIONS	
PARTICULARITES	Piscine, Assainissement individuel, Garage

\*Prix basé sur le taux de change susceptible de changement

- Entièrement rénové à un niveau exceptionnel
- Potentiel pour un gîte ou une chambre d'hôtes
- Dépendance avec permis d'aménager en 3 gîtes
- Piscine chauffée
- 20 minutes de Cognac

MAGNIFIQUE GRANGE  
AMÉNAGÉE AVEC GÎTE  
INDÉPENDANT DE 2/3  
CHAMBRES, PISCINE ET  
AUTRES DÉPENDANCES...

Ref : A18128ANB16

Cette grange magnifiquement convertie au cœur de la région de la Charente offre un fabuleux espace de vie ouvert et a été finie à un niveau exceptionnel. Au rez-de-chaussée, il y a une fabuleuse cuisine ouverte avec un plafond voûté et des vues sur le jardin, un salon, deux ou trois chambres et une salle de jeux qui peuvent être séparées de la

## DESRIPTIF

### Rez-de-chaussée

- Hall d'entrée (38.64m<sup>2</sup>) avec poêle à bois, escalier vers la mezzanine.
- Buanderie (14.35m<sup>2</sup>) avec évier et WC
- Cuisine (98.34m<sup>2</sup>) avec 4 grandes portes donnant sur la terrasse du jardin, meubles intégrés, grand îlot et garde-manger caché (8.4m<sup>2</sup>).
- Salon (73.7m<sup>2</sup>) avec poêle à bois et portes vers la terrasse du jardin.
- Bar/salle de jeux (42.15m<sup>2</sup>) avec bar, réfrigérateurs à vin et WC séparés.
- Chambre 1 (27.5m<sup>2</sup>) avec portes vers la cour extérieure, portes vers la chambre 2 (8.84m<sup>2</sup>) et salle de douche (6.72m<sup>2</sup>) avec douche, double lavabo et WC.
- Chambre 3 (28.7m<sup>2</sup>) avec double porte vers la terrasse extérieure et salle de douche (9.24m<sup>2</sup>) avec douche à l'italienne, lavabo et WC.

### Premier étage

- Palier en mezzanine (57m<sup>2</sup>) avec petit bureau
- Salle de bain (5.89m<sup>2</sup>) avec baignoire, lavabo et WC.
- Chambre 4 (15.19m<sup>2</sup>)
- Chambre 5 (15m<sup>2</sup>)
- Chambre principale (55.3m<sup>2</sup>) avec dressing (8.06m<sup>2</sup>) salle de douche (8.12m<sup>2</sup>) avec douche, lavabo et WC et portes vers la terrasse extérieure (37m<sup>2</sup>) avec vue sur les vignes.

### Extérieur

- Piscine (9m x 4.5m) chauffé
- Terrain de pétanque
- Mobil home (39.2m<sup>2</sup>) avec 2 chambres, 2 salles de douche et cuisine/séjour et terrasse extérieure
- Cuisine extérieure
- Grange 1 (90.5m<sup>2</sup>)
- Atelier/grange 2 (78.9m<sup>2</sup>) avec mezzanine (64.8m<sup>2</sup>)
- Grange 3 (106m<sup>2</sup>)
- Grange ouverte/port de voiture (218m<sup>2</sup>)
- Grange avec permis de construire pour 3 gîtes (193m<sup>2</sup>)
- Ancienne porcherie (54m<sup>2</sup>)
- Ancien four à pain
- Chauffe...

### Suite en ligne :

<https://fr.leggettprestige.com/french-property-for-sale/view/A18128ANB16>

[DOSSIER COMPLET ET PHOTOS SUR DEMANDE](#)

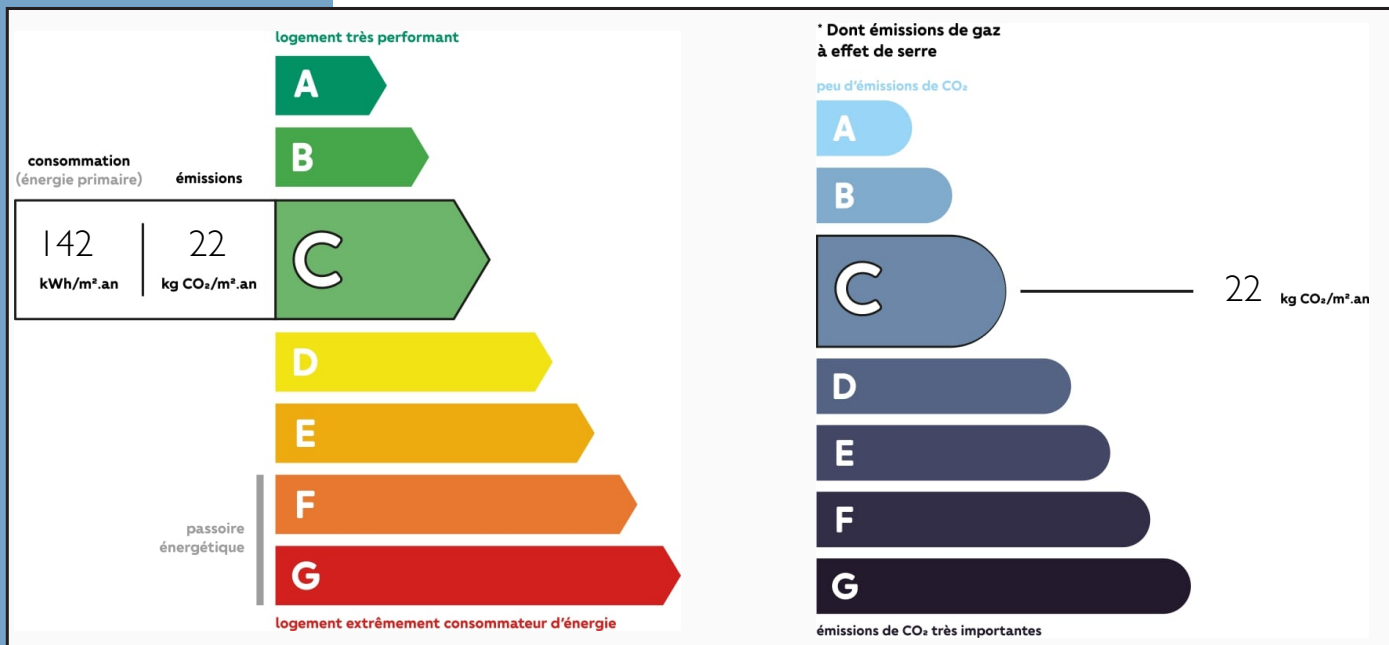


MAGNIFIQUE GRANGE  
AMÉNAGÉE AVEC GÎTE  
INDÉPENDANT DE 2/3  
CHAMBRES, PISCINE ET  
AUTRES DÉPENDANCES...

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

Ref : A18128ANB16

## ENERGIE-DPE



## NOTICE

Leggett Immobilier, leur clients et tout mandataire signalent que :

1: Les prix cités sont soumis aux fluctuations du taux de change. Veuillez contacter un agent pour vérifier le prix actuel. Les agents ne sont pas autorisés à faire ou à donner des représentations ou garanties relatives à la propriété que cela soit ici ou ailleurs, en leur nom ou au nom de leur client ou autre. Ils ne sont pas responsables des données mises à la disposition des clients dans ces présentations. Ces présentations ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne peuvent pas être considérées en tant que déclarations ou représentations de faits. Les agents ne sont pas responsables des informations concernant les arrangements financiers ou les structures commerciales pouvant être mises à leur disposition par leur client et portées à la connaissance des acheteurs potentiels.

2: Toutes les superficies, mesures ou distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont pas nécessairement exhaustifs. Il ne peut être considéré que la propriété dispose des permis de construire ou autres autorisations nécessaires ou qu'il soit conforme aux réglementations. Leggett Immobilier n'a pas vérifié les services, équipements ou installations. Les acheteurs devront s'assurer eux-mêmes de l'état et fonctionnement des services, équipements ou installations par inspection ou autre.

3: Ces présentations ont été élaborées à partir des plans et spécifications préliminaires fournis avant la fin des travaux et doivent être considérés à titre informatifs. Les spécifications et plans peuvent avoir changé au cours de la construction et les finitions peuvent varier. Les acheteurs de la propriété ne doivent pas se contenter de ces informations et sont priés d'engager un notaire pour vérifier les plans et spécifications énoncées dans leurs contrats.

## CONTACT

Réf :A18128ANB16  
DOSSIER COMPLET  
ET PHOTOS  
SUR DEMANDE

**LEGGETT**  
IMMOBILIER INTERNATIONAL

Téléphone : +33 553 608 488  
E-mail: [prestige@leggett.fr](mailto:prestige@leggett.fr)

LEGGETT IMMOBILIER, 42 ROUTE DE RIBERAC, 24340 LA ROCHEBEAUCOURT, FRANCE  
Téléphone: +33 553 608 488 E-mail: [prestige@leggett.fr](mailto:prestige@leggett.fr)