



25KM D' ANGOULEME. SUPERBE PROPRIÉTÉ AVEC  
5 GÎTES, DÉPENDANCES, PISCINES, 10 HA DE PRÉS  
ET BOIS

25KM D' ANGOULEME.  
SUPERBE PROPRIÉTÉ AVEC  
5 GÎTES, DÉPENDANCES,  
PISCINES, 10 HA DE PRÉS  
ET BOIS...



## INFORMATIONS

REFERENCE	A20256NGA16
PRIX	€ 1,255,000 £ 1,045,076* * honoraires 5 % TTC à la charge de l'acquéreur (1 200 000€ hors honoraires)
CHAMBRES	17
SALLES DE BAIN	9
SURFACE INT.	635 m <sup>2</sup>
SURFACE EXT.	100000 m <sup>2</sup>
VILLE	Angoulême
DEPARTEMENT	Charente
EMPLACEMENT	Hameau
TYPE	Maison de Vacances, Maison, Maison de Campagne
CONDITIONS	En bon état
PARTICULARITES	Piscine, Assainissement individuel, Parking privé

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



25KM D' ANGOULEME.  
SUPERBE PROPRIÉTÉ AVEC  
5 GÎTES, DÉPENDANCES,  
PISCINES, 10 HA DE PRÉS  
ET BOIS...

Ref : A20256NGA16

Jolie propriété dans un hameau comprenant une habitation principale, cinq gîtes (sixième à finir), grange, deux piscines, prés et bois (10 hectares). Située à 25 km d'Angoulême et aux portes de la Dordogne.

## DESRIPTIF

Située en campagne, au calme, cette propriété se compose de :

Une maison principale totalement indépendante des gîtes, comprenant au rez-de-chaussée :

- entrée avec W.-C., 19 m<sup>2</sup>
- grande cuisine dinatoire avec poêle, 30 m<sup>2</sup>
- séjour avec poêle, 44 m<sup>2</sup>, et mezzanine de 20 m<sup>2</sup>
- cellier, 13 m<sup>2</sup>
- suite parentale avec dressing et salle de bains/W.-C. 26 m<sup>2</sup>

À l'étage :

- palier, 13 m<sup>2</sup>
- salle d'eau/W.-C. 4,5 m<sup>2</sup>
- chambre, 12 m<sup>2</sup>
- chambre avec dressing et placard, 21 m<sup>2</sup>
- suite parentale avec salle d'eau, 29 m<sup>2</sup>

Chauffage par géothermie, fibre, double-vitrage, grand parking couvert avec borne de charge. Très jolies vues dégagées sur la campagne.

Cinq gîtes entièrement meublés et équipés :

- Gîte 1 (4 personnes) de 60 m<sup>2</sup> avec 2 chambres, séjour/cuisine, salle de bains, W.-C.
- Gîte 2 (6 à 7 personnes) de 70 m<sup>2</sup> avec 3 chambres, séjour/cuisine, 2 W.-C., salle de bains
- Gîte 3 (8 personnes) de 160 m<sup>2</sup> avec 4 chambres dont une avec salle d'eau/W.-C., séjour, cuisine, W.-C., salle de bains
- Gîte 4 (6 personnes) de 80 m<sup>2</sup> avec 3 chambres, séjour/cuisine, 2 W.-C., salle d'eau
- Gîte 5 (2 à 3 personnes) de 40 m<sup>2</sup> avec chambre en mezzanine, séjour/cuisine, W.-C., salle d'eau

-Dépendances :

- Gîte 6 à finir de 100 m<sup>2</sup>
- Grange attenante de 70 m<sup>2</sup>
- Chaufferie

Suite en ligne :

<https://fr.leggettprestige.com/french-property-for-sale/view/A20256NGA16>

[DOSSIER COMPLET ET PHOTOS SUR DEMANDE](#)

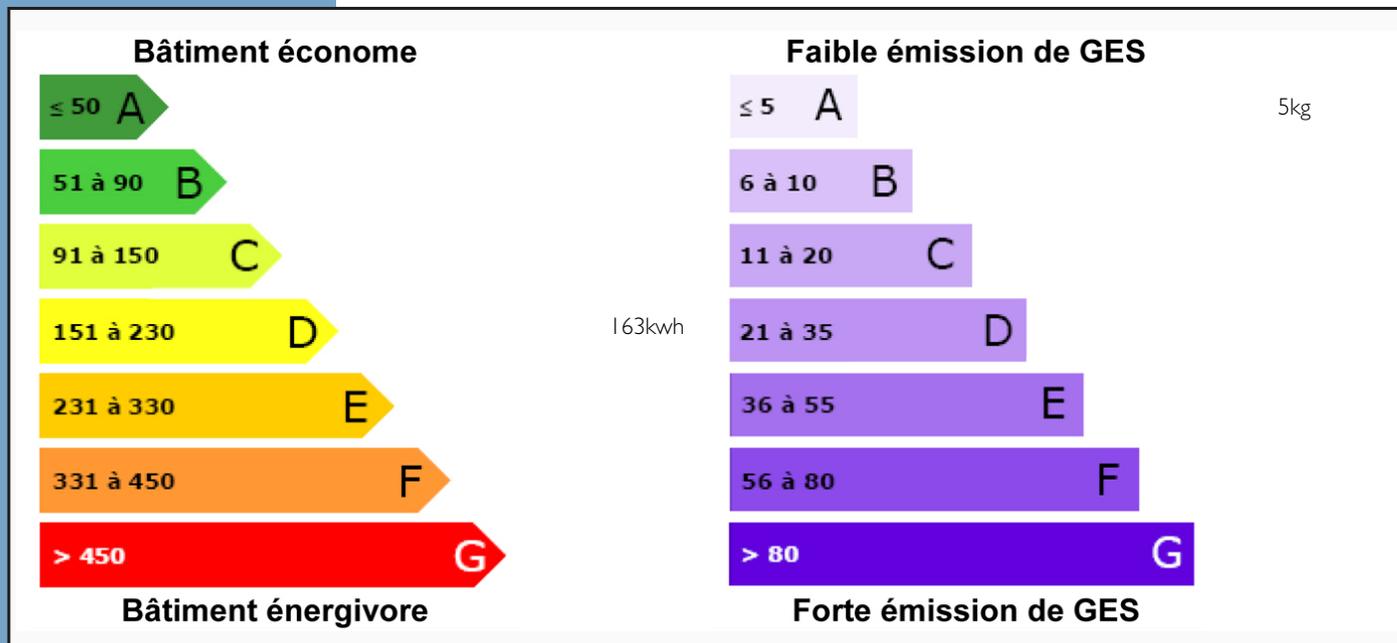


25KM D' ANGOULEME.  
SUPERBE PROPRIÉTÉ AVEC 5  
GÎTES, DÉPENDANCES,  
PISCINES, 10 HA DE PRÉS ET  
BOIS...

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

Ref : A20256NGA16

## 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 :A20256NGA16  
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)