



MANOIR AVEC 5 CHAMBRES & 3 SALLES DE  
BAINS, PISCINE CHAUFFÉE, MAISON D'AMIS,  
DÉPENDANCES. 10KM COGNAC

<https://fr.leggettprestige.com/>

MANOIR AVEC 5  
CHAMBRES & 3 SALLES DE  
BAINS, PISCINE CHAUFFÉE,  
MAISON D'AMIS,  
DÉPENDANCES. 10KM  
CO...



## INFORMATIONS

REFERENCE	A30604JH116
RIX	620 000 € £ 536,672* <small>* honoraires 6 % TTC à la charge de l'acquéreur (585 000 € EUR hors honoraires)</small>
CHAMBRES	5
SALLES DE BAIN	3
SURFACE INT.	330 m <sup>2</sup>
SURFACE EXT.	2095 m <sup>2</sup>
VILLE	Saint-Sulpice-de-Cognac
DEPARTEMENT	Charente
EMPLACEMENT	Hameau
TYPE	Maison de Vacances, Maison, Maison de Campagne
CONDITION	En bon état
PARTICULARITES	Piscine, Assainissement individuel, Garage

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

- Magnifique cadre privé avec jardins clos.
- Piscine chauffée avec grande terrasse couverte.
- Logement et espaces de réception spacieux.
- 60km des plages, côtes et des îles de l'Atlantique
- Bonne note C - DPE

MANOIR AVEC 5  
CHAMBRES & 3 SALLES DE  
BAINS, PISCINE CHAUFFÉE,  
MAISON D'AMIS,  
DÉPENDANCES. 10KM  
CO...

Réf. : A30604JH116

Manoir napoléonien datant de 1810, offrant une intimité totale et entouré de grands murs en pierre charentaise.  
Les propriétaires ont modernisé la propriété pour bénéficier d'une vie moderne tout en conservant le charme et le caractère d'origine.  
La maison offre de grandes pièces au rez-de-chaussée, dont une

## DESRIPTIF

La maison en détail :

RDC - chauffage au sol (PAC) et double vitrage .

Hall d'entrée : 20m<sup>2</sup> avec Wc / vestiaire .

Bibliothèque : 36m<sup>2</sup> ; parquet et cheminée ouverte.

Séjour : 71m<sup>2</sup> avec poêle à bois et cuisine moderne entièrement équipée.

Salle à manger : 32m<sup>2</sup> avec poêle à bois.

Bureau : 12m<sup>2</sup>

Salle de sport : 17m<sup>2</sup>

Buanderie : 14m<sup>2</sup> avec cave à vin souterraine.

PREMIER ETAGE :

Chambre 1 : 40m<sup>2</sup> avec salle de douche, WC et dressing .

Chambre 2 : 34m<sup>2</sup> avec baignoire, salle de douche attenante et placards encastrés.

Chambre 3 : 12m<sup>2</sup>

Chambre 4 : 11m<sup>2</sup>

Chambre 5 : 10m<sup>2</sup>

Salle de douche et WC séparés.

Extérieur :

Jardin clos par de grands murs en pierre avec 2 entrées grillagées .

Piscine chauffée de 12m x 5 m avec volet électrique.

Maison d'amis : 60m<sup>2</sup> - 2 grandes pièces avec salle d'eau et WC .

Garage : 115m<sup>2</sup> - pour 5 voitures .

Dépendances avec un plan pour transformation en espace habitable /gites .

Soumis des réglementations en vigueur .

La propriété est située à seulement 10km de la belle ville fluviale de Cognac ,

23km de Saintes, 95km de la Rochelle et de l'aéroport et 130km de Bordeaux.

Suite en ligne :

<https://fr.leggettprestige.com/luxueuse-propriete-a-vendre/view/A30604JH116>

[DOSSIER COMPLET ET PHOTOS SUR DEMANDE](#)

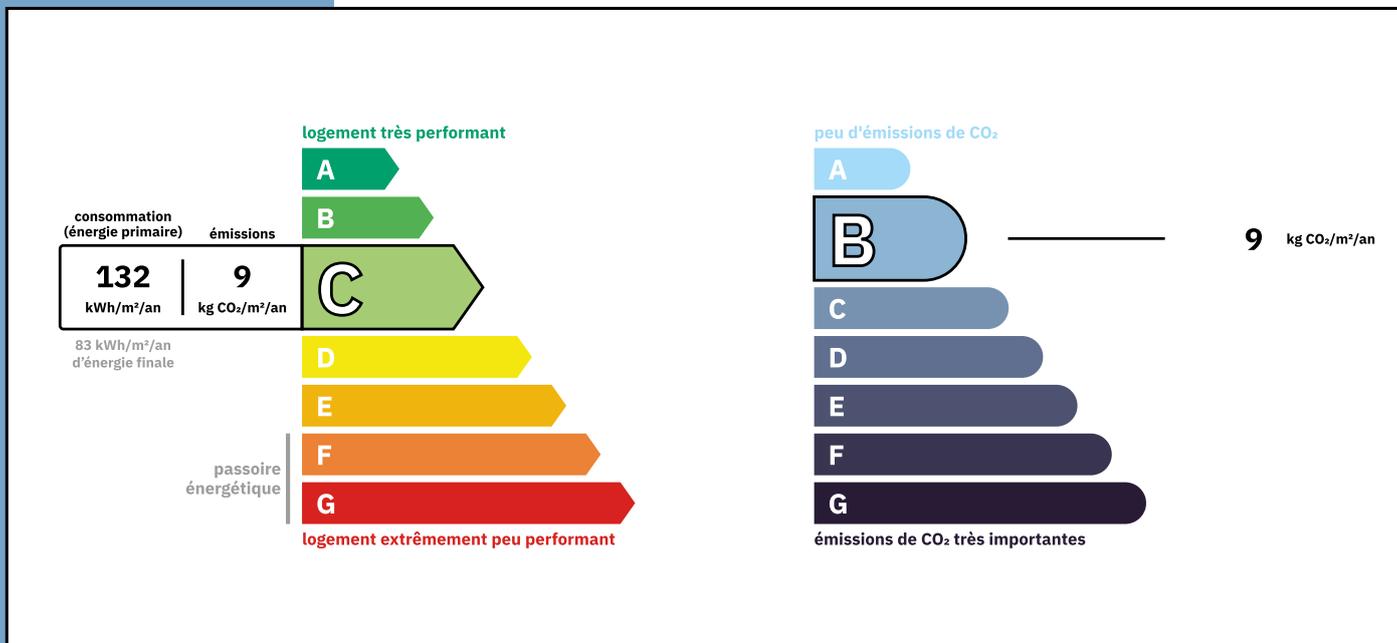


MANOIR AVEC 5 CHAMBRES  
3 SALLES DE BAINS, PISCINE  
CHAUFFÉE, MAISON D'AMIS,  
DÉPENDANCES. 10KM CO...

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

Réf. : A30604JHI16

## 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. :A30604JHI16  
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  
UK Freephone: 08700115151 telephone: +33 553 608 488 E-mail: [prestige@leggett.fr](mailto:prestige@leggett.fr)