

Exceptionnel moulin à eau du XVIIe siècle avec gîte clé en main près de Cognac



INFORMATION

Ville:	Bourg-Charente
Département:	Charente
Ch:	12
SdB:	7
Surface:	659 m ²
Terrain:	2150 m ²

RÉSUMÉ

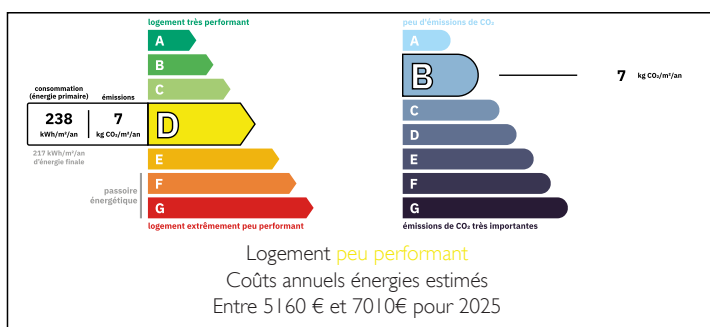
À seulement 10 minutes de Cognac et 5 minutes de la charmante ville de Jarnac, cette propriété exceptionnelle offre une rare opportunité d'acquérir un véritable morceau du patrimoine français avec une activité de gîtes établie.

Nichée dans un cadre paisible au bord de la rivière, cette ancienne moulin du XVIIe siècle entièrement rénovée, accompagnée de 4 gîtes attenants, s'étend sur environ 2 150 m² de terrain privé.

Le moulin offre un hébergement élégant et spacieux, alliant le charme des éléments d'origine au confort moderne. Les 4 gîtes ont été rénovés avec des prestations de qualité et disposent chacun de leur propre espace extérieur privé, idéal pour accueillir des visiteurs.

Une propriété unique combinant caractère authentique, confort et opportunité professionnelle

DPE



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: **5504 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Le moulin, magnifiquement restauré (environ 258 m²), comprend au rez-de-chaussée un hall d'entrée, une salle à manger avec cuisine ouverte, un spacieux salon, un bureau ainsi que des espaces pratiques et une buanderie.

À l'étage, la propriété offre deux grandes chambres, dont une superbe suite parentale de 60 m² avec dressing et salle de bains, ainsi qu'une seconde chambre avec sa propre salle d'eau.

Les gîtes attenants sont configurés comme suit ;

**Gîte 1 : 65 m² – 1 chambre, 1 salle d'eau avec WC

**Gîte 2 : 90 m² – 2 chambres, 1 salle d'eau avec WC

**Gîte 3 : 110 m² – 2 chambres, 1 salle d'eau avec WC

**Gîte 4 : 136 m² – 5 chambres, 2 salles d'eau/salles de bains avec WC

Chaque gîte est vendu entièrement équipé et prêt à poursuivre son activité, avec le mobilier, les électroménagers, le linge de maison, la vaisselle et la décoration inclus. L'activité bénéficie d'une excellente réputation auprès des clients et génère un revenu annuel établi, avec encore un potentiel de développement.

À l'extérieur, les jardins privés comprennent une cuisine d'été idéale pour recevoir famille, amis ou visiteurs, une grande grange ouverte pouvant facilement accueillir des stages, retraites ou événements en plein air, ainsi qu'un ponton privé au bord de la rivière permettant de profiter pleinement de la nature environnante.

Autres atouts ;

□ Atelier, chaufferie et nombreux espaces de rangement

□ Cour de stationnement pouvant accueillir jusqu'à 6