



## Élégante demeure bourgeoise au cœur de Cognac



### Agent Info

Naam:	ArKadia
Bedrijfsnaam:	
Mistlampen:	United Kingdom
Telefoon:	
Languages:	Dutch, English, French, German, Italian, Polish, Portuguese, Romanian, Russian, Spanish, Swedish

### Advertentie details

Vastgoed voor:	Koop
Prijs:	USD 410,720.83

### Locatie

Aanbevolen Auto Onderdelen:	France
Staat/Regio/Pronvincie:	Nouvelle-Aquitaine
Plaats:	Cognac
Postcode:	16100
Geplaatst:	14-01-2026

### Omschrijving:

Une demeure de caractère, rare sur le marché, alliant charme de l'ancien, volumes exceptionnels et situation privilégiée destinée aux amateurs de belles pierres, de calme et d'authenticité, au cœur de Cognac. Hors zone inondable. <br />Idéalement située en plein cœur de Cognac, cette remarquable maison bourgeoise séduit par son élégance, ses volumes généreux et son caractère authentique. Derrière sa façade discrète se dévoile une propriété rare, offrant environ 220 m<sup>2</sup> habitables, sublimés par des matériaux nobles et une distribution harmonieuse. <br />Au rez-de-chaussée <br />Dès l'entrée, un vaste hall de 19 m<sup>2</sup> donne le ton. <br />Il dessert : <br />. un WC indépendant avec lave-mains, <br />. un séjour traversant de 51,7 m<sup>2</sup> agrémenté d'une cheminée, les sols en parquet ancien apportent chaleur et caractère. <br />. une annexe de 72 m<sup>2</sup>, idéale pour une activité professionnelle, des bureaux ou un espace indépendant. <br />En rez-de-jardin <br />Ambiance chaleureuse avec sols en tomettes anciennes : <br />. une salle à manger de 24 m<sup>2</sup> environ avec rangements intégrés, <br />. une cuisine de 16 m<sup>2</sup> prolongée par un espace lingerie de 4,5m<sup>2</sup>. <br />Au premier étage : <br />Parquets massifs et volumes généreux : <br />. un salon / bibliothèque de 25 m<sup>2</sup> avec vue sur l'église Saint-Léger, <br />. une superbe suite parentale de 42,5 m<sup>2</sup>, comprenant une chambre de 24,5 m<sup>2</sup>, un dressing, une salle de bains complète (baignoire, douche, double vasque) et un WC indépendant. <br />Au deuxième étage <br />. un palier desservant deux chambres de 9 m<sup>2</sup> et 9,8 m<sup>2</sup>, <br />. une seconde suite parentale de 35 m<sup>2</sup>, composée d'une chambre spacieuse et d'une salle d'eau avec douche, lavabo et WC. <br />Dépendances et extérieurs <br />La propriété bénéficie également de nombreux atouts rares en centre-ville : <br />chaufferie, cave à vin, bûcher, ancienne dépendance / préau d'environ 30 m<sup>2</sup>, ancien lavoir. <br />L'ensemble s'ouvre sur un magnifique jardin intimiste, à l'abri des regards, avec



---

une vue privilégiée sur le Jardin Public de Cognac — un véritable écrin de verdure en plein centre-ville.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :  
[www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Prix de vente honoraires d'agence inclus : 350 000 €

Prix de vente hors honoraires d'agence : 335 000 €

Honoraires charge acquéreur : 15 000 € soit 4,48 % TTC de la valeur du bien hors honoraires

Contactez votre consultant megAgence : Catherine BARON, Tél. : 0695109374, - EI - Agent commercial  
immatriculé au RSAC de ANGOULEME sous le numéro 482 141 959

Gebouwd: 1900

## Algemeen

Slaapkamers: 4  
Badkamers: 2  
Afgewerkte vierkante meter: 222 m<sup>2</sup>  
Lot Afmeting: 300 m<sup>2</sup>

## Room details

Total rooms: 7

## Energy efficiency

Energy Use (kWh/m<sup>2</sup>/year): 299

## Lease terms

Date Available:

## Additionele informatie

Website URL: [http://www.arkadia.com/FFPA-T93720/?utm\\_campaign=multicast&utm\\_medium=web&utm\\_source=IMLIX.COM](http://www.arkadia.com/FFPA-T93720/?utm_campaign=multicast&utm_medium=web&utm_source=IMLIX.COM)

## Contact information

IMLIX ID: 196864

