



Élégante demeure bourgeoise au cœur de Cognac



Agent Info

Name: ArKadia
Company Name:
Country: United Kingdom
Phone:
Languages: Dutch, English, French, German, Italian, Polish, Portuguese, Romanian, Russian, Spanish, Swedish

Listing details

Property for: Sale
Price: USD 412,778.74

Location

Country: France
State/Region/Province: Nouvelle-Aquitaine
City: Cognac
ZIP code: 16100
Posted: Jan 14, 2026

Description:

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.

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 m² habitables, sublimés par des matériaux nobles et une distribution harmonieuse.

Au rez-de-chaussée

Dès l'entrée, un vaste hall de 19 m² donne le ton.
Il dessert :
. un WC indépendant avec lave-mains,

. un séjour traversant de 51,7 m² agrémenté d'une cheminée, les sols en parquet ancien apportent chaleur et caractère.

. une annexe de 72 m², idéale pour une activité professionnelle, des bureaux ou un espace indépendant.

En rez-de-jardin

Ambiance chaleureuse avec sols en tomettes anciennes :

. une salle à manger de 24 m² environ avec rangements intégrés,

. une cuisine de 16 m² prolongée par un espace lingerie de 4,5m².

Au premier étage :

Parquets massifs et volumes généreux :

. un salon / bibliothèque de 25 m² avec vue sur l'église Saint-Léger,

. une superbe suite parentale de 42,5 m², comprenant une chambre de 24,5 m², un dressing, une salle de bains complète (baignoire, douche, double vasque) et un WC indépendant.

Au deuxième étage

. un palier desservant deux chambres de 9 m² et 9,8 m²,

. une seconde suite parentale de 35 m², composée d'une chambre spacieuse et d'une salle d'eau avec douche, lavabo et WC.

Dépendances et extérieurs

La propriété bénéficie également de nombreux atouts rares en centre-ville :

chaufferie, cave à vin, bûcher, ancienne dépendance / préau d'environ 30 m²,



ancien lavoir.

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

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

Built: 1900

Common

Bedrooms: 4
Bathrooms: 2
Finished sq. ft.: 222 sq m
Lot Size: 300 sq m

Room details

Total rooms: 7

Energy efficiency

Energy Use (kWh/m²/year): 299

Lease terms

Date Available:

Additional information

Website URL: http://www.arkadia.com/FFPA-T93720/?utm_campaign=multicast&utm_medium=web&utm_source=IMLIX.COM

Contact information

IMLIX ID: 196864

