



## ANGOULÊME - MAISON DE MAÎTRE

ANGOULEME 16000

**1 080 000 € \***

\* 1 080 000 € honoraires inclus

1 030 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.85% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET PARIS 9  
Saint Georges**

16 Rue Notre Dame de Lorette  
75009 Paris

**01 81 69 76 69**

## ANGOULÊME - MAISON DE MAÎTRE

A 10 minutes de la gare TGV d'Angoulême et du centre-ville, nous vous proposons cette magnifique propriété du 19ème siècle située dans un magnifique cadre naturel.

Le domaine s'étend sur un parc paysager de 1,2 hectares parfaitement entretenu. Il comprend une magnifique maison de maître d'une surface de 305 m<sup>2</sup> habitables, deux pavillons bordant de part et d'autre l'entrée de la propriété, une annexe (garage, remise) et une piscine.

La maison de maître de style Second Empire se compose au RdC d'une vaste entrée, d'une cuisine et d'une salle à manger, un vestiaire et un WC ; au rez de jardin une pièce à vivre très confortable avec un bar donnant sur le parc, à l'étage une suite parentale avec sa salle de bains et WC, 2 chambres, 1 salle de bains et un WC. Les combles ont été aménagés en bureaux et offrent de nombreuses possibilités. L'un des deux pavillons a été aménagé pour recevoir des amis (66 m<sup>2</sup> habitables), il comprend une cuisine, un salon, une chambre avec sa salle de bains. Le second pavillon abrite un garage et un local technique.

Parfaitement entretenu, cette propriété possède une architecture remarquable et des prestations de grande qualité. Aucuns travaux à prévoir.

A 2 heures de Paris en TGV, à 10 minutes du centre-ville cette splendide propriété est une opportunité rare !

**372 m<sup>2</sup>**

**8 pièce(s)**

**4  
chambres**

**3 sdb**

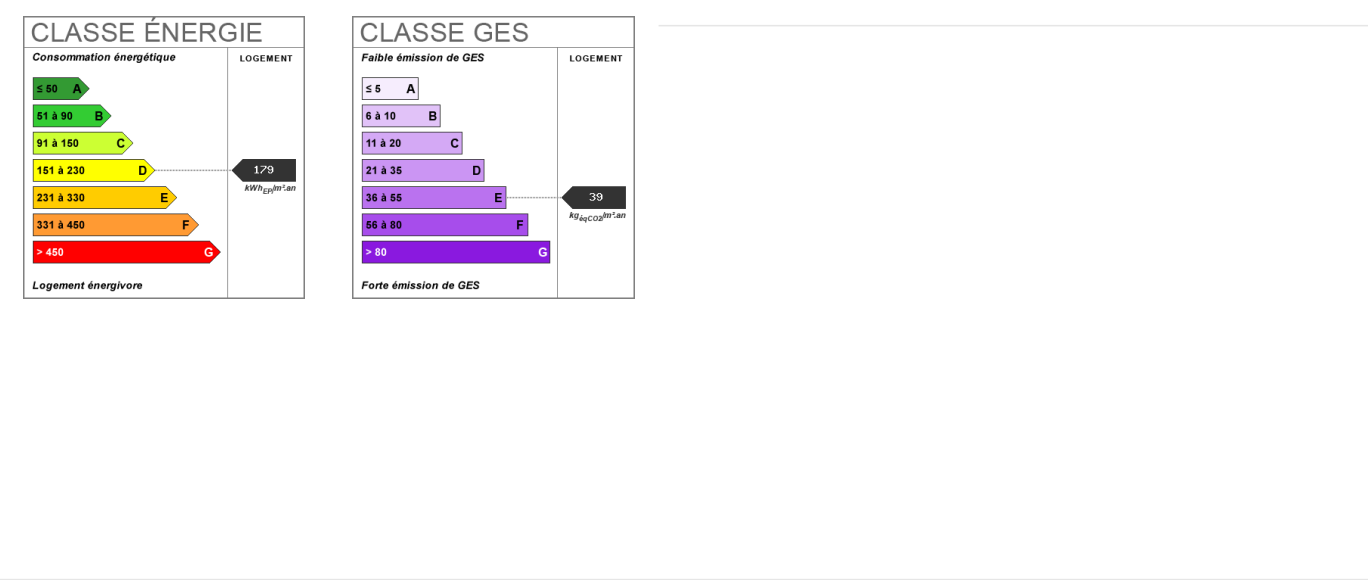
**4 parking(s)**

# Fiche technique du bien

Exposition	Sud
Nombre étages	2
Accès Gare	10 min
Bien en copropriété	Non
Salle(s) de bains	3
WC	3
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Fuel
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Oui
Jardin	Oui
Année construction	1870
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Double Vitrage
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1

Nombre de terrasse	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre places parking	4
Nombre garages/Box	2
Piscine	Oui
Sous-sol	Oui
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	179 kWh/m2 par an
Surface terrain	12400 m2

## Bilan énergétique



## Photos du bien











