

Élégante Chartreuse du XIXe siècle avec terrain dans un environnement paisible près de Saint-Émilion



INFORMATION

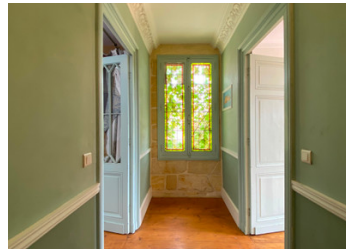
Ville:	Gours
Département:	Gironde
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	232 m2
Terrain:	61229 m2

RÉSUMÉ

Cette charmante Chartreuse française allie élégance historique et confort moderne, sur 6 hectares de bois et de prairies pittoresques. Le vaste salon de 92 m² avec poêle à bois s'ouvre directement sur une terrasse avec vue sur trois grandes granges et un pigeonnier. À l'intérieur, profitez de cinq chambres lumineuses, d'une salle de bain élégante et d'une cuisine ensoleillée avec des sols carrelés classiques.

Idéale comme maison familiale, projet touristique ou investissement, cette propriété offre un potentiel infini pour l'agriculture, les gîtes, les événements ou d'autres projets. À seulement 3 km de St Seurin/l'Isle (commerces, gare, autoroute), 15 km de Puisseguin, 20 km de Saint-Émilion et Libourne, et à 55 km de Bordeaux.

Une opportunité unique pour ceux qui recherchent un cadre authentique dans la campagne girondine, avec un potentiel infini.

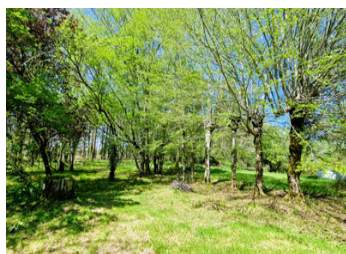


DPE

DPE vierge.

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.



DESCRIPTION

Informations techniques :

Toit refait et isolé au dessus de la maison. Toits refaits sur les dépendances

Double-vitrage au nord, Simple-vitrage au Sud

Électricité et plomberie refaites en 2008/2009

Panneaux solaires pour l'eau chaude

Chauffage : 2 poêles à bois

Fosse septique installée en 2005

Entrée en carreaux de ciment : 9,60m²

Cuisine neuve avec tommettes girondines d'origine : 34m²

Salle de douche/buanderie à refaire : 5m²

Salon avec cheminée et poêle canadien : 92m²

Chambre 1 avec cheminée: 25m² (wooden floor)

Salle de bains neuve avec douche, baignoire sur pied, WC et lavabo : 15m²

Chambre 2 (bleue): 12,40m²

Chambre 3 (verte): 25m²

Chambre 4 (bleue ciel, velux): 13m²

Chambre 5 (murs en pierre) : 12m²

Terrasse: 36m²

Grange 1 accessible par une porte dans la cuisine : 42m²+ mezzanine de 25m²

Garage: 25m²

Anciens poulailler et porcherie

Pigeonnier

Grange 2 aménagée en salle de jeux : 38m²

avec étable : 40m²

Au dessus de la grange 1 et de l'étable : grenier aménageable de 80m²

Grange 3: 73m²+41m², avec chai : 38m² = 152m²

Grand cellier sous la maison bourgeoise : 192m², avec cave à vins

Terrain :

6 hectares de prés et de bois (chênes, châtaigners)

3 petites parcelles en face de la maison

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

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1585 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES