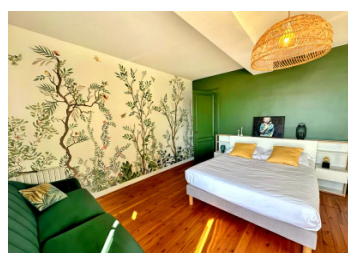
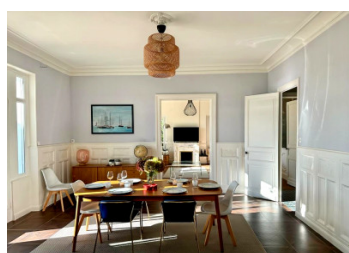
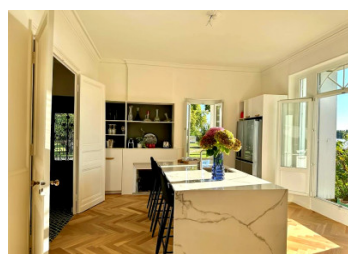
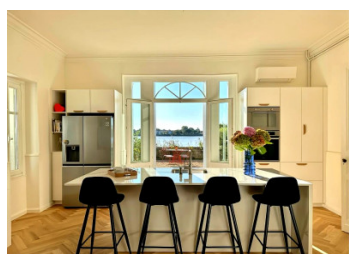


MAISON DE MAÎTRE rénovée en 2023 par architecte. Emplacement privilégié dans le Libournais



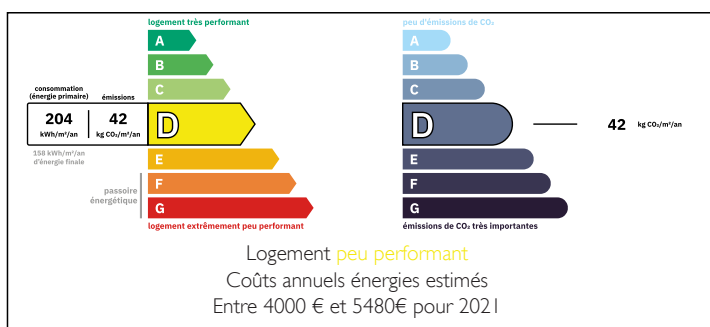
## INFORMATION

Ville:	Libourne
Département:	Gironde
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	300 m <sup>2</sup>
Terrain:	3593 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Une MAISON DE MAITRE très lumineuse avec de belles prestations, toutes les pièces orientées au sud, avec une vue magnifique sur la rivière. La dépendance attenante de 300 m<sup>2</sup> (dont 200 m<sup>2</sup> aménageables) offre un beau potentiel pour vos projets car une bonne partie pourrait être aménagée en habitable! Entouré d'un parc arboré, piscine couverte et pool house. Clôturée avec portail automatique. Sur un emplacement très calme, cependant, très proche du centre de la ville de LIBOURNE avec toutes les commodités et de sa gare TGV. Proche de SAINT-EMILION ainsi que de l'autoroute A10 vers Paris et Bordeaux. Une grande maison de famille pour résidence permanente ou maison de vacances ou un artiste à la recherche d'un grand atelier/salle d'exposition pour un artisan qui souhaite l'emplacement idéal.

## 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.



## DESCRIPTION

Une belle maison en bon état avec des pièces bien dimensionnées, comprenant:

Rez-de-chaussée:

- \* Hall d'entrée et couloir - 20 m<sup>2</sup>, carrelage,
- \* Cuisine équipée moderne - 23 m<sup>2</sup> - sol travertin ancien, portes fenêtres donnant sur la terrasse,
- \* Salle à manger - 27 m<sup>2</sup> - parquet, portes fenêtres donnant sur la terrasse,
- \* Salon - 33 m<sup>2</sup> - parquet, cheminée, portes fenêtres donnant sur la terrasse,
- \* Pièce (bureau, chambre ...) - 25 m<sup>2</sup> - sol travertin ancien, cheminée.
- \* Grande buanderie - carreaux de Gironde
- \* Souillarde/cellier - 8 m<sup>2</sup>.
- \* Chambre/salle de jeux avec baie vitrée sur terrasse couverte,

1er étage:

- \* Palier et couloir - 22 m<sup>2</sup> - plancher,
- \* Chambre 1 - 29 m<sup>2</sup> - plancher ancien, cheminée, portes fenêtres donnant sur le balcon,
- \* Salle de bain 2- 18 m<sup>2</sup> - avec baignoire et douche,
- \* Chambre 2 - 25 m<sup>2</sup> - plancher, cheminée,
- \* Salle de bain 2 - 8 m<sup>2</sup> - avec baignoire,
- \* Chambre 3 - 21 m<sup>2</sup> - moquette (sur plancher), avec salle de douche ensuite,
- \* Chambre 4 - 13 m<sup>2</sup> - plancher, cabinet toilettes - possibilité de créer une salle d'eau.

DÉPENDANCE:

Attachée avec accès intérieur - plus de 300 m<sup>2</sup> - comprenant:

- \* Cave à vin privée,
- \* Cave à vin,
- \* 3 compartiments dont un au premier étage.

EXTÉRIEUR:

- \* Parc clôturé avec portail électrique,
- \* Piscine - 5 x 10 m, couverte,
- \* Pool house.

INFORMATIONS TECHNIQUES:

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **3007 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES