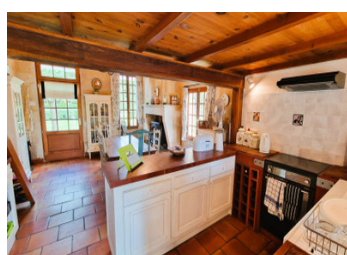


Magnifique maison de 5 chambres avec dépendances, garage et piscine et un jardin de 1,8 hectares

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Saint-Christophe-de-Double
Département:	Gironde
Ch:	5
SdB:	4
Surface:	259 m2
Terrain:	18182 m2

## RÉSUMÉ

Située à proximité de Saint-Christophe-de-Double, cette belle propriété de campagne est implantée sur un peu plus d'un hectare de terrain et offre de nombreuses possibilités, tant pour une résidence familiale que pour un projet touristique ou de gîte.

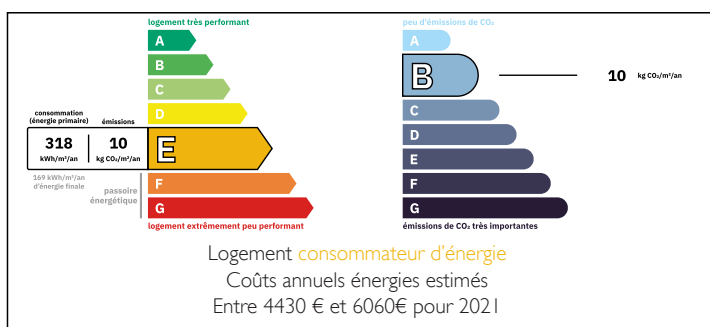
La maison principale propose de beaux volumes avec cinq chambres, trois salles de bains, plusieurs espaces de réception et une suite parentale de plain-pied.

À l'extérieur, vous profiterez d'une piscine 10 x 5 m, d'un grand séchoir/grange, d'un garage et d'une seconde maison à rénover entièrement, véritable atout pour un projet annexe.

Un lac se trouve à seulement quelques kilomètres, idéal pour les amateurs de nature. Les commodités de La Roche-Chalais sont accessibles en 10 minutes, Coutras en 15 minutes, Saint-Émilion en 30 minutes et Bordeaux en un peu plus d'une heure.

Un bien rare alliant calme, espace et potentiel.

## 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.



## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1038 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES

## DESCRIPTION

Dans un environnement rural paisible, à proximité immédiate de Saint-Christophe-de-Double, cette propriété bénéficie d'un cadre verdoyant et de plus d'un hectare de terrain.

La maison principale offre une configuration spacieuse et fonctionnelle. Le rez-de-chaussée comprend une cuisine avec salle à manger et cheminée, un salon ouvrant sur une seconde salle à manger, un bureau, une salle d'eau, ainsi qu'une suite parentale avec salle de bains équipée d'une baignoire et d'une douche séparée.

À l'étage, vous trouverez quatre chambres supplémentaires et deux salles de bains, idéales pour accueillir famille et invités.

Les extérieurs sont un véritable atout : piscine de 10 m x 5 m, grande grange, garage, puits, ainsi qu'une seconde maison (250 m<sup>2</sup>) à rénover entièrement, offrant un fort potentiel pour un projet de gîte ou de location.

Le bien dispose d'une fosse septique installée il y a environ 10 ans, d'une toiture en excellent état suite à des travaux réalisés il y a 4 ans, ainsi que d'une toiture neuve sur la maison à rénover. Le chauffage est assuré par des radiateurs électriques et des poêles à bois. Trois ballons d'eau chaude, des moustiquaires à toutes les fenêtres, un compteur Linky et une alarme complètent les prestations.

Les commerces, services médicaux, écoles et cinéma se trouvent à La Roche-Chalais (10 min). Coutras, avec accès autoroute et gare, est à 15 min, Saint-Émilion à 30 min et Bordeaux à un peu plus d'une heure.

Rez de chaussée :

Salle de bain - 9 m<sup>2</sup>

Cuisine avec salle à manger - 30.7...