LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A30116PR33 Prix: 689 000 EUR

Honoraires: 4 % TTC inclus charge acquéreur (665 000 EUR hors honoraires)

Magnifique demeure en pierre de 226 m , entièrement rénovée, sur un terrain de 6123 m . Potentiel commercial.

INFORMATION

Ville:	Gaillan-en-Médoc
Département:	Gironde
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	226 m2
Terrain:	6123 m2

RÉSUMÉ

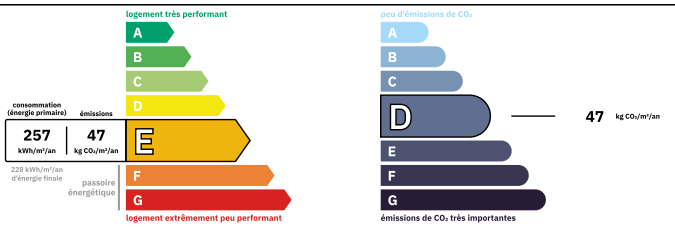
Charmante Maison en Pierre avec 3 Espaces de Vie Indépendants – Idéale pour Famille, Invités ou Location

Cette maison en pierre, parfaitement entretenue, propose trois espaces de vie distincts, offrant flexibilité et potentiel locatif. À l'étage : séjour lumineux avec cheminée insert, cuisine équipée neuve, trois chambres, une salle de bains avec WC et un WC séparé.

Au rez-de-chaussée : un premier logement avec chambre, salon cosy et salle d'eau avec WC. Le second, totalement indépendant, comprend un séjour, une cuisine équipée, une chambre, une salle d'eau avec WC et une terrasse privative.

À seulement 5 min de Lesparre, 20 min des plages océanes et 1 h de l'aéroport de Bordeaux.

DPE

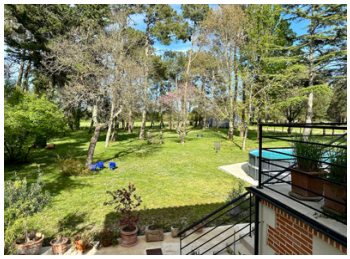


Logement consommateur d'énergie
Coûts annuels énergies estimés
Entre 3922 € et 5306€ pour 2021

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr



TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**1685 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Élégante Chartreuse du XIXe siècle sur parc sécurisé de plus de 6 000 m² – Rénovation haut de gamme & potentiel locatif

Ancienne chartreuse d'une propriété viticole bicentenaire, cette demeure de caractère a été entièrement restaurée avec soin et matériaux de qualité, nichée au cœur d'un magnifique parc arboré de plus de 6 000 m², entièrement clos, sécurisé par un portail électrique et un système de vidéosurveillance performant.

L'habitation principale se situe à l'étage et propose une cuisine neuve entièrement équipée ouverte sur une vaste pièce de vie lumineuse avec cheminée à insert. Trois chambres confortables ainsi qu'une superbe terrasse surplombant le parc, idéale pour profiter des repas en extérieur tout au long de la journée, complètent ce niveau.

En rez-de-jardin, un premier espace indépendant comprend une chambre, une salle d'eau avec WC et un petit salon. Les arrivées et évacuations sont déjà prévues pour y installer une kitchenette, parfait pour accueillir famille ou invités en toute autonomie.

Un second appartement totalement indépendant, déclaré en meublé de tourisme, comprend une chambre, un salon, une cuisine équipée, une salle d'eau avec WC et une terrasse privative. Cet espace offre une réelle opportunité de revenu locatif saisonnier.

Parmi les nombreux atouts de la propriété :

Grande cave sous la maison principale, actuellement aménagée en buanderie et espace de rangement

Ancien bâtiment viticole transformé en garage double, avec arrivée électrique et évacuation pour camping-car

Grand local pour le mobilier de jardin + annexe