

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

Superbe demeure en pierre, ne nécessitant aucun travaux, articulée en 3 espaces de vie distincts permettant d'y vivre, de recevoir et de louer en meublé touristique.

Au 1er étage se trouve l'espace d'habitation principal avec 3 chambres, 1 salle d'eau avec WC, un WC séparé, une pièce de vie avec cheminée et une cuisine équipée neuve.

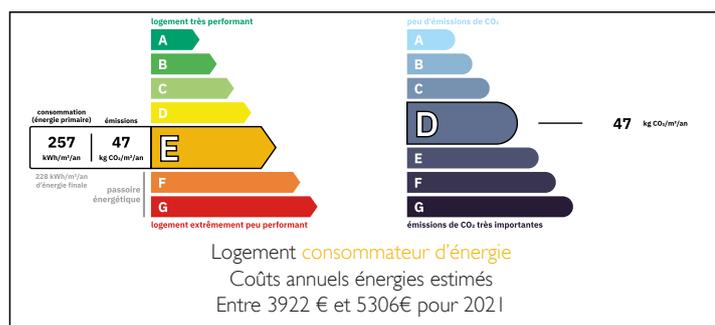
Au rez de chaussée se trouvent 2 autres espaces de vie séparés.

Un 1er appartement avec une chambre, une salle d'eau avec WC et un petit salon.

Un 2eme appartement, indépendant, avec un salon, une cuisine équipée, une chambre, une salle d'eau et une terrasse.

Cet ensemble se trouve à 5 minutes de la ville de Lesparre et de ses commodités, à 20 minutes des plages océanes et à 1h de l'aéroport de Bordeaux.

## 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

Chartreuse d'une ancienne propriété viticole construite il y a 200 ans et restaurée avec beaucoup de soins sur un magnifique parc de plus de 6000 m<sup>2</sup> fermé par un portail électrique et entièrement sécurisé.

Piscine solide hors sol donc non imposable.

Le niveau +1 constitue la partie principale de l'habitation avec une cuisine équipée neuve ouvrant sur une vaste et lumineuse pièce de vie avec une cheminée à insert, 3 chambres, et une superbe terrasse donnant sur le parc pouvant servir du petit déjeuner au dîner.

Au niveau jardin, un appartement avec une chambre, une salle d'eau avec WC et un petit salon permettent de constituer un espace indépendant pour recevoir des visites. Tout est prévu si besoin pour installer une kitchenette dans ce 1er appartement.

Au même niveau, un autre appartement totalement indépendant déclaré en meublé de tourisme, avec une chambre, un salon, une cuisine équipée, une salle d'eau avec wc et une terrasse indépendante permet de proposer de la location saisonnière.

La propriété présente de nombreux espaces de rangement dont une vaste cave sous le bâtiment principal servant actuellement de buanderie.

A l'extérieur, se trouve un ancien bâtiment viticole transformé en garage pour deux voitures et équipé d'une prise et d'une évacuation pour camping car. Dans ce même bâtiment se trouvent également un grand espace de rangement pour le mobilier de jardin et une annexe faisant office de stockage de bois.

Dans le parc se trouve un puits avec une pompe performante.

Les abords sont équipé d'éclairage à...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1 685 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES