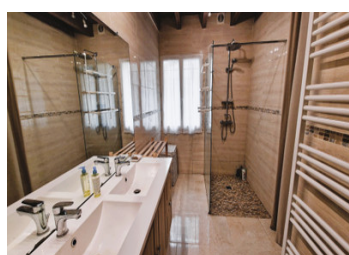
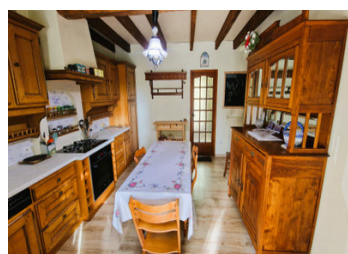


## Charmante maison de 4 chambres avec jardin, garage, atelier et possibilité de gîte - Saint-Martin-de-Laye



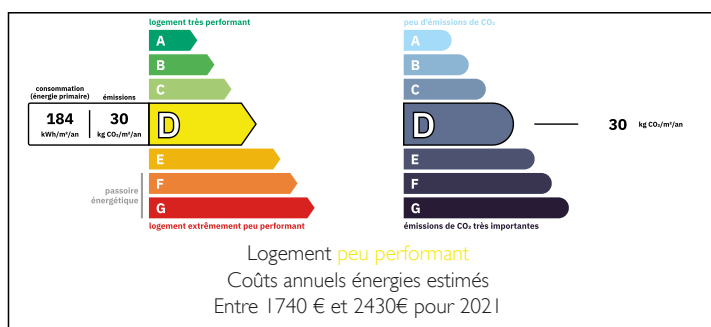
## INFORMATION

Ville:	Saint-Martin-de-Laye
Département:	Gironde
Ch:	4
SdB:	1
Surface:	166 m <sup>2</sup>
Terrain:	5090 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Charmante maison familiale de 4 chambres à vendre à Saint-Martin-de-Laye, au cœur d'un cadre verdoyant avec vue dégagée, à seulement quelques minutes de Guîtres, Coutras et Saint-Émilion. Située dans une impasse calme, elle comprend un séjour lumineux avec cheminée, une cuisine conviviale, une chambre en rez-de-chaussée avec salle de bains attenante, idéale pour une vie intergénérationnelle. À l'extérieur : grand jardin clos, terrasse en bois, et atelier. Le garage spacieux peut être transformé en gîte, offrant un beau potentiel locatif. Proche des commerces, écoles et transports. Un bien immobilier en Gironde parfait comme résidence principale, maison de vacances ou investissement locatif en Nouvelle-Aquitaine.

## 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:** 1053 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Située dans la charmante commune de Saint-Martin-de-Laye, au cœur de la Nouvelle-Aquitaine, cette agréable maison de 4 chambres allie à merveille le charme de la campagne et le confort moderne. Nichée dans un lotissement résidentiel paisible et sans passage, elle offre un cadre idéal pour une vie de famille, une résidence secondaire ou une retraite sereine, tout en restant proche des commodités essentielles.

Dès l'entrée, vous serez séduit par la pièce de vie, ouverte sur le salon et la salle à manger, mise en valeur par une belle cheminée qui apporte chaleur et convivialité. La cuisine attenante, fonctionnelle et bien agencée, dispose de tout l'espace nécessaire pour partager de bons repas en famille ou entre amis. Une chambre en rez-de-chaussée, avec salle de bains à proximité, garantit confort et accessibilité pour tous, y compris dans une configuration intergénérationnelle.

À l'étage, trois chambres supplémentaires offrent de beaux volumes, baignées de lumière naturelle, avec une vue apaisante sur le jardin paysager. Ce dernier, entièrement clos et arboré, est un véritable cocon de verdure, parfait pour profiter de la tranquillité. Une terrasse en bois permet de savourer pleinement les repas en plein air ou les longues soirées d'été.

Parmi les nombreux atouts de cette propriété, on retiendra notamment le grand garage attendant, offrant un beau potentiel d'aménagement en gîte indépendant ou logement d'accueil. Les amateurs de bricolage apprécieront également l'atelier dédié, propice à tous les projets manuels ou créatifs.

La maison bénéficie d'une situation géographique idéale : à seulement 5 minutes...