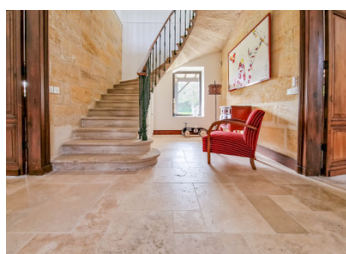


Très belle propriété bourgeoise impeccablement rénovée située dans les Graves à quelques minutes de Bordeaux.



## INFORMATION

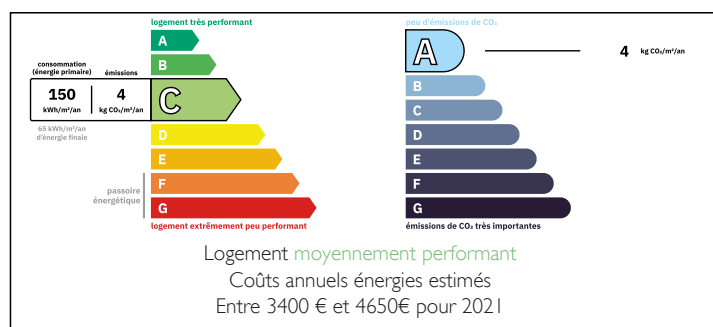
Ville:	Beautiran
Département:	Gironde
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	301 m <sup>2</sup>
Terrain:	3455 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Avec plus de 300 m<sup>2</sup> de surface habitable, cette propriété de caractère paisible comprend 5 belles chambres, 3 salles de bains, 2 grands salons, une cuisine ouverte et une salle à manger vitrée nouvellement construite. La dépendance tout fraîchement rénové en appartement d'amis et bureau pourrait également fonctionner pour une location saisonnière (type Airbnb) ou pour une profession libérale.

Espaces de vie lumineux et aérés avec pierres apparentes partout. Situés sur un parc privé paysager bien entretenu de 3500 m<sup>2</sup>, la piscine et le pool house avec salle de bain et cuisine d'été offrent une oasis dans un cadre bucolique. La terrasse couverte à l'arrière de la propriété offre plusieurs options. Les dépendances comprennent un garage rénové de 80 m<sup>2</sup> pour véhicules de collection ou atelier d'artiste.

## 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

Située à 5 minutes à pied de la gare de Beautiran, cette somptueuse propriété est à seulement 15 minutes de la gare Saint-Jean de Bordeaux. Une perle rare dans la région, le charme classique du village de Beautiran attire une population qui envisage de travailler à Bordeaux en ayant un chez soi paisible et tranquille. A moins de 30 minutes de l'aéroport international de Bordeaux, cet emplacement se prête à des réunions de famille, des séminaires ainsi que du télétravail.

Dimensions des pièces:

REZ-DE-CHAUSSEE

Entrée: 17.80 m<sup>2</sup>

Salon # 1 (avec cheminée): 38.83 m<sup>2</sup>

Salon # 2: 39.12 m<sup>2</sup>

Coin repas/cuisine: 32.68 m<sup>2</sup>

Salle à manger: 30.2 m<sup>2</sup>

Cellier/buanderie: 7.59 m<sup>2</sup>

UPSTAIRS:

Pallier: 12.85 m<sup>2</sup>

Chambre # 1: 12.88 m<sup>2</sup>

Chambre # 2: 9.85 m<sup>2</sup>

Chambre # 3: 10.45 m<sup>2</sup>

Chambre # 4: 11.60 m<sup>2</sup>

Bureau/Dressing: 4.55 m<sup>2</sup>

Appartement des amis (chambre, bureau/salon),  
SDE: approximately 50 m<sup>2</sup>

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :  
<https://www.georisques.gouv.fr>

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES