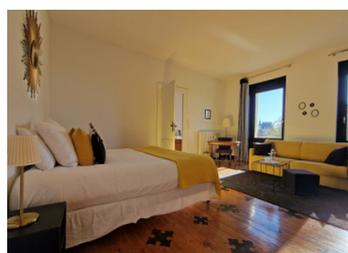


## Maison rénovée avec goût et gîte indépendant sur la route des vins du Médoc



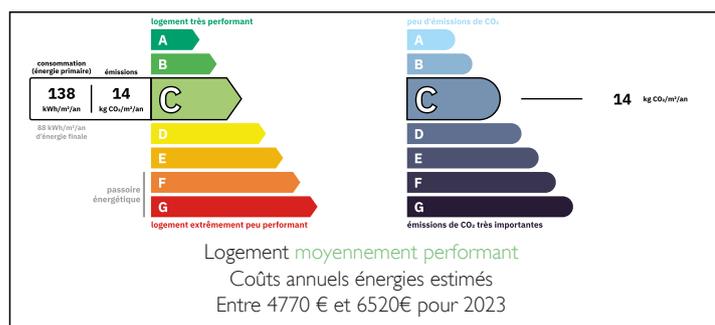
## INFORMATION

Ville:	Pauillac
Département:	Gironde
Ch:	7
SdB:	7
Surface:	432 m <sup>2</sup>
Terrain:	1856 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Cette maison propose 6 grandes chambres avec chacune sa salle de bains et d'un gîte indépendant. Située à côté de prestigieux châteaux viticoles sur la route des vins du Médoc, cette propriété propose une activité touristique clé en main avec une cuisine traiteur et une salle de réception de 39 m<sup>2</sup>. La maison principale en pierre développe 327m<sup>2</sup> habitables. Le gîte avec entrée indépendante offre 105 m<sup>2</sup> habitables. La propriété exposée sud est située sur un terrain de 1800 m<sup>2</sup> comprenant une piscine au sel, plusieurs terrasses, un garage, 5 places de parking et d'autres dépendances. Cette propriété se trouve à 50 km au nord de l'aéroport de Bordeaux et à quelques minutes en voiture des plages et des lacs de l'Atlantique.

## 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

Une propriété en pierre bordelaise très bien aménagée de 432m<sup>2</sup> habitables située à côté de célèbres châteaux viticoles sur la route des vins du Médoc au nord de Bordeaux. La modularité de cette propriété permet un projet touristique clé en main avec un gîte, ou une chambre d'hôtes.

La maison principale offre 327m<sup>2</sup> habitables sur 3 étages. Le rez-de-chaussée dispose d'un couloir traversant avec des carreaux de ciment d'origine. La salle à manger de 33 m<sup>2</sup> donne sur le jardin tandis que le salon de 21 m<sup>2</sup> est côté rue. La salle à manger et le salon disposent de cheminées à insert. De l'autre côté du couloir donnant sur le jardin se trouve une cuisine d'appoint de 23 m<sup>2</sup>. Des fenêtres de style atelier sont positionnées entre la cuisine et le couloir. Une cuisine de traiteur également au rez-de-chaussée avec accès supplémentaire via l'atelier/garage mesure 12m<sup>2</sup> et permet de gérer une activité de restauration à partir de cette propriété. Un WC avec un urinoir ainsi qu'une buanderie complètent le rez-de-chaussée de la maison principale.

Le premier étage dispose de 95m<sup>2</sup> habitables accessibles par un escalier en pierre joliment restauré. Un couloir central avec parquet d'origine mène à un coin lecture avec vue sur le jardin et les vignes. Une grande chambre de 29m<sup>2</sup> avec salle de bains privative et décoration au sol d'inspiration baroque offre une vue magnifique sur le château voisin. La décoration intérieure est chic avec un choix de couleurs noir, blanc et...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2284 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES