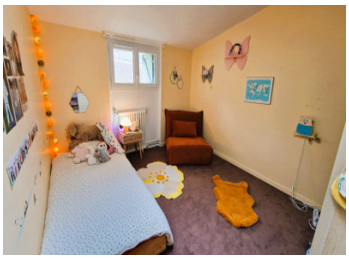
LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

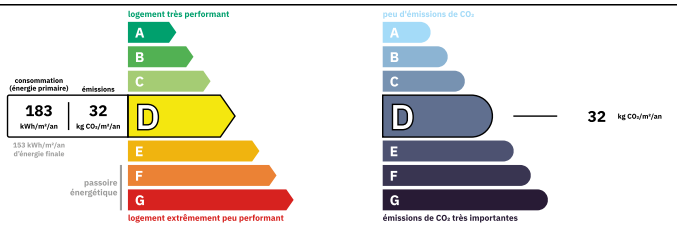
Ref: A34495SAG33 Prix: 410 000 EUR

Honoraires: 5 % TTC inclus charge acquéreur (390 000 EUR hors honoraires)

Belle maison en pierre de 4 chambres au cœur des vignobles de Saint Émilion avec jardin clos et garage.



DPE



Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2370 € et 3260€ pour 2023

INFORMATION

Ville:	Saint-Émilion
Département:	Gironde
Ch:	4
SdB:	1
Surface:	148 m2
Terrain:	600 m2

RÉSUMÉ

Située à seulement 6 minutes de Saint-Émilion, cette maison de 148 m² offre un cadre de vie paisible, entouré de vignes bio et de sentiers de randonnée. Sur un terrain de 840 m², elle allie charme de l'ancien et confort moderne — idéale pour une famille ou un couple recherchant un environnement serein à proximité des commodités.

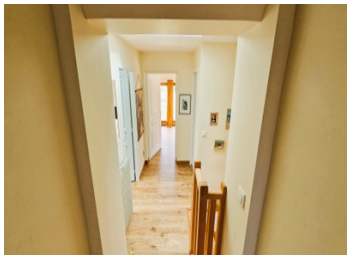
Le rez-de-chaussée comprend un séjour lumineux avec cheminée, une cuisine équipée ouverte, une pièce polyvalente pouvant faire office de bureau ou de jardin d'hiver, un WC et une buanderie. À l'étage, 4 chambres lumineuses dont une avec dressing, une salle de bain avec baignoire et douche, et un WC séparé.

Le jardin offre une belle terrasse pour vos repas d'été, un garage attenant, une ancienne porcherie pour le rangement, et la possibilité d'installer une piscine. Parfait pour les actifs travaillant à Libourne

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:	**320 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Rez-de-chaussée :
Salle de séjour - 25 m²
Cuisine/salle à manger - 20 m².
Salle de jardin - 14 m²
Buanderie - 3,5 m²
WC - 2 m²

A l'étage :
Chambre 1 - 21 m²
Chambre 2 - 10 m²
Chambre 3 - 10 m²
Chambre 4 - 15 m² plus dressing 5 m²
Salle de bain - 8 m²
WC - 1,5 m²

Garage - 22 m²
Terrasse - 12 m²

Double vitrage
Chauffage au fioul
Toiture saine
Une grande partie de la plomberie a été révisée en 2016
Fosse septique pas au norme

Saint-Émilion, ville classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, est réputée pour ses vins prestigieux, son architecture historique et son atmosphère enchanteresse. Elle allie harmonieusement gastronomie, culture et charme campagnard, offrant une qualité de vie exceptionnelle. Vivre à proximité permet d'accéder facilement à une gastronomie et à des vins de classe mondiale, ainsi qu'à une communauté accueillante.

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