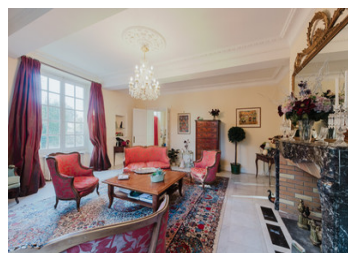


Magnifique propriété en pierre de 422m en bord de Garonne



INFORMATION

Ville:	Langon
Département:	Gironde
Ch:	4
SdB:	4
Surface:	422 m2
Terrain:	6250 m2



RÉSUMÉ

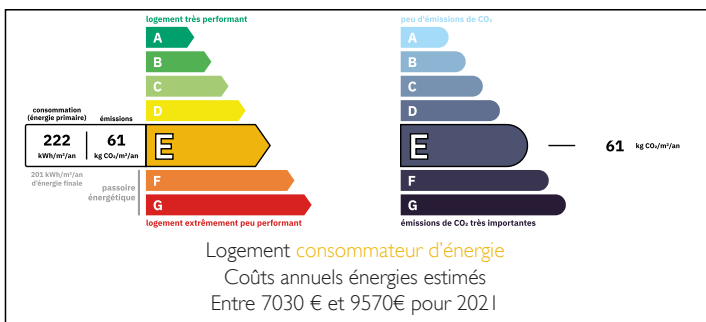
A seulement 650m de la gare et 35mn de la rocade bordelaise, cette propriété prestigieuse allie élégance, espace et raffinement et offre une vue incroyable sur le fleuve.

Sur un terrain de 6200m² : une maison principale, des dépendances, une piscine 12x8 et un accès privatif aux bords de Garonne (en position dominante par rapport au niveau de la Garonne, cette maison n'a connu aucune inondation depuis plus de 20 ans).

Cette demeure d'exception, dans son écrin bucolique, offre des espaces généreux et le charme indémodable de la pierre.

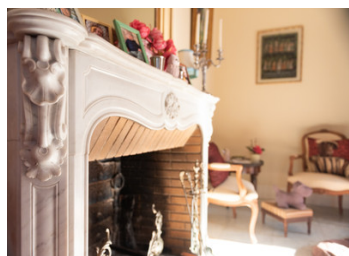
En rez-de-chaussée une grande cuisine tout équipée avec son arrière-cuisine, quatre grands espaces de réception (possibilité d'une suite parentale en rez-de-chaussée).

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 habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Propriété d'exception implantée dans un cadre bucolique, idéalement située en bord de Garonne.

Cette magnifique propriété allie le charme de la pierre, des volumes généreux et un environnement exceptionnel, tout en offrant de multiples possibilités d'aménagement sur un terrain de plus de 6.000 m².

La maison principale de 422m² est dotée :

En rez-de-chaussée de quatre grands espaces de réception conçus pour accueillir la famille ou pour une activité de maison d'hôtes

- Une majestueuse entrée de 35m²
- Une grande salle à manger de 38m²
- Une cuisine élégante de 15m² et son arrière-cuisine de 12m²
- Un élégant bureau de 25m²
- Un salon cosy et chaleureux de 24m²
- Une grande bibliothèque de 24m²
- Avec une salle d'eau et wc il est facilement possible d'aménager une suite parentale à ce niveau

A l'étage l'espace nuit se répartit autour d'un superbe pallier, avec

- 4 chambres de 37m² - 25m² - 26m² et 13m² (avec un salon attenant de 15m²)
- Une immense salle de bain de 25m²
- La disposition des chambres avec dressing ou dégagement et salle d'eau (deux supplémentaires à cet étage) se pensent comme des suites.

Espaces extérieurs et Dépendances

- Une jolie cuisine d'été fonctionnelle avec barbecue d'environ 10m²
- Un salon d'été
- Une grande salle à manger d'environ 25m²
- Une terrasse d'été
- En sous-sol, deux caves

Piscine et Parc

- Une grande piscine de 12x8 m au sel entourée d'un joli parc sans aucun vis-à-vis
- Un vaste terrain de plus de 6.000 m², dont les