

## Maison bourgeoise au bord du canal de la Garonne à 50 minutes de Bordeaux

EXCLUSIF



## INFORMATION

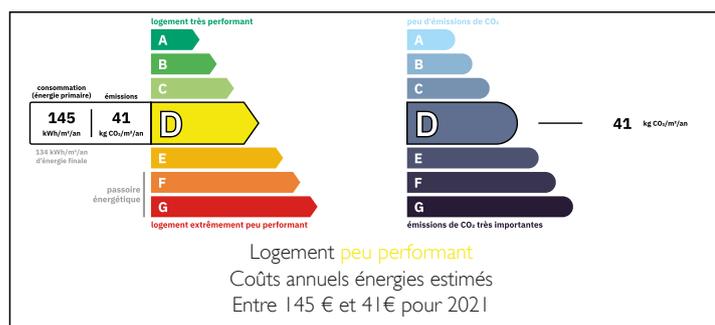
Ville:	Bordeaux
Département:	Gironde
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	295 m <sup>2</sup>
Terrain:	5300 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Au bord du canal latéral de la Garonne, à Fontet, cette maison de caractère datant de 1800 d'une surface habitable de 295m<sup>2</sup> en zone non-inondable se distingue par son emplacement unique. Érigée sur un parc de 5300m<sup>2</sup> avec piscine et séchoir à tabac, elle offre une vue imprenable sur le canal et sa piste cyclable.

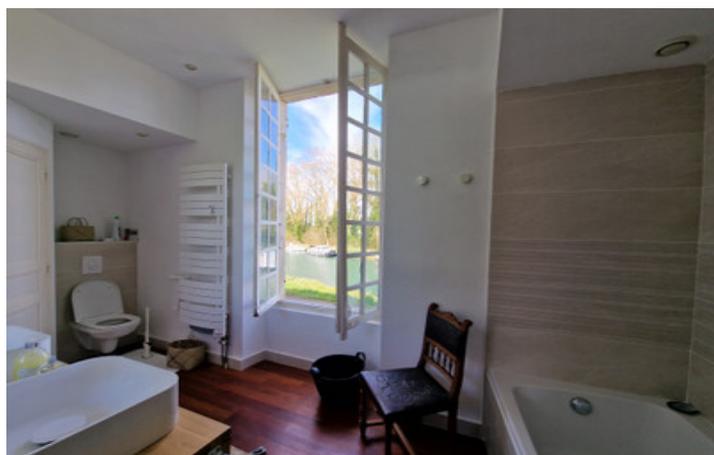
Une maison pleine de charme, un cadre unique en bordure de canal, une véritable rareté sur le marché, parfaite pour le télétravail, une résidence secondaire ou un projet touristique.

## 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

Cette propriété emplit de charme est également très fonctionnelle et peut se vivre de plain-pied. Au rez-de-chaussée, plusieurs salles de réception avec des carreaux de Gironde s'offrent à vous. Un salon avec une grande cheminée en brique foraine. Un salon de lecture. Une salle de billard avec vue sur le canal à travers des fenêtres anciennes à petits carreaux. Et une cuisine d'été dinatoire qui donne sur la terrasse de la piscine à travers des portes coulissantes récentes en aluminium. Ouvrant sur la façade Ouest, la cuisine avec son espace à manger de 38m<sup>2</sup> a été complètement rénovée en 2023. Une arrière-cuisine et buanderie s'ouvrent également sur la façade Ouest.

La suite parentale de 48m<sup>2</sup> est traversante sur le jardin d'accueil et le canal. L'aile Est de la maison avec la suite parentale et une autre chambre se prêtent à un projet touristique, notamment grâce à la forte demande liée à la piste cyclable du canal des 2 mers qui longe le canal. Une autre chambre au rez-de-chaussée avec un parquet en chevrons offre une double exposition avec vue sur le canal.

A l'étage de beaux espaces comprennent un bureau de 28m<sup>2</sup>, une chambre de 31m<sup>2</sup> et une salle d'eau avec wc. La ferme de la charpente est apparente et la hauteur sous plafond généreuse. Il y a également un accès aux combles de 87m<sup>2</sup> aménageables qui pourraient rejoindre l'aile est de la maison par un éventuel escalier.

A l'entrée du terrain un séchoir...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1463 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES