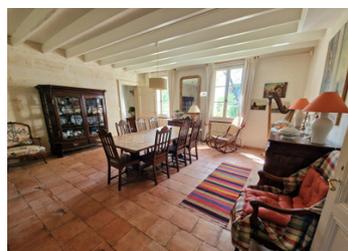


Belle Girondine sur 10 hectares comprenant des prairies, des bois et un étang, à 35 minutes de Bordeaux

EXCLUSIF



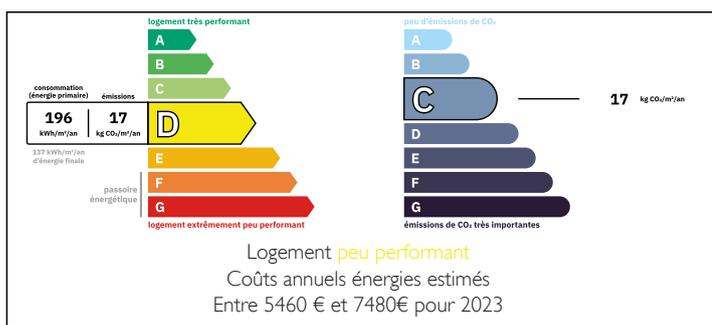
INFORMATION

Ville:	Saint-André-de-Cubzac
Département:	Gironde
Ch:	7
SdB:	6
Surface:	371 m ²
Terrain:	106818 m ²

RÉSUMÉ

Une Girondine dans un cadre enchanteur avec vue sur les 10 hectares d'un seul tenant comprenant, 8 hectares de prés clôturés, des bois, un étang et une belle piscine. Cette demeure coup de cœur offre 370m² habitables dont un gîte ainsi que plusieurs dépendances dont 2 granges aménageables en boxes pour un propriétaire amoureux des chevaux et de nature, mais qui souhaite rester proche de Bordeaux.

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

On découvre petit à petit cette belle Girondine par une voie privée. Une grande cour nous accueille à l'aile est de la Girondine avec ses jolies granges en bois. On aperçoit l'étang de 1700m² dans le creux du vallon devant la maison et la piscine avec son tout nouveau liner gris. Les terrasses avec expositions différentes nous attendent pour l'apéritif. A l'arrière de cette maison nous profitons d'une vue panoramique sur les 10 hectares de prairies et bois d'un seul tenant, qui appartient à la propriété.

La maison principale offre des pièces de réception en enfilade avec exposition Sud. Dans le salon, salle à manger et entrée vous trouverez des murs en pierre apparent et des carreaux de gironde. La cuisine rénovée de 28m² a un double exposition sud et ouest et un foyer ouvert. Attenant à la cuisine, dans le petit salon, on est subjugué par la vue sur la nature. Un grand bureau de 23m² a un vue dégagée sur les chevaux à l'arrière de la Girondine. Une chambre, arrière cuisine, atelier et chaufferie complète le rez-de-chaussée de la maison principale. A l'étage la suite parentale de 30m² a une très belle ferme apparente et une salle d'eau avec baignoire et WC séparé. Une chambre de 20m² a sa propre salle d'eau. La 3eme chambre de 10m² se trouve à côté d'une salle de bains et WC indépendant.

Attenant à la maison principale est un gîte avec au rez-de-chaussée, un salon de 30m², cuisine...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1138 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES