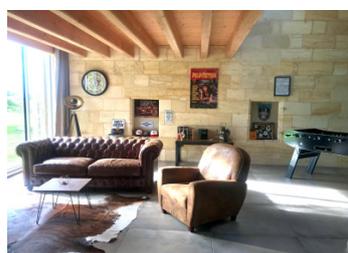


Superbe GIRONDINE entourée par un parc de 4000 m , dans la Juridiction Saint Emilion ! Possibilité 2 CH !



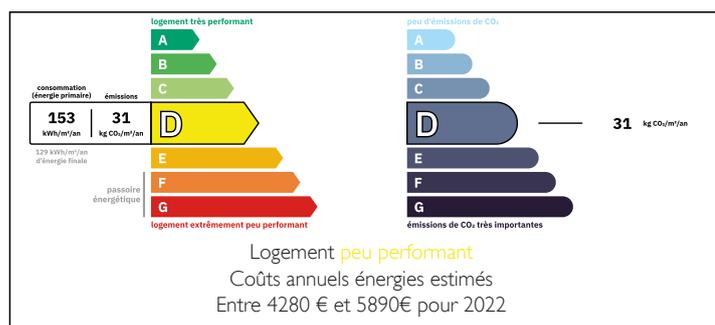
INFORMATION

Ville:	Saint-Émilion
Département:	Gironde
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	235 m2
Terrain:	3803 m2

RÉSUMÉ

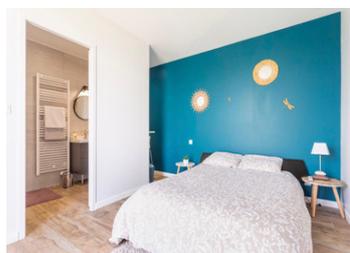
A deux pas de la célèbre commune de SAINT-EMILION, dans un environnement calme et très paisible, venez découvrir cette belle GIRONDINE en pierre de taille! Une rénovation récente a créé un mariage harmonieux entre l'authenticité et le confort modern. Elle est dotée de belles prestations, des grandes pièces-de-vie, deux chambres en suite (actuellement exploitées comme CH) et à l'étage trois chambres et une salle spacieuse. Grâce à la configuration il serait bien possible d'avoir deux habitations ou un gîte, sans gros travaux ou investissement important. Le jardin est entièrement clôturé et piscinable. Située dans la belle région de SAINT-EMILION, non loin de BORDEAUX et et la Côte Atlantique, vous offrant un cadre de vie à la campagne cependant avec la dynamique d'une vie moderne!

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

La maison offre une surface habitable de 265 m², comprenant :

Au rez-de-chaussée :

- Grande pièce/salle à manger - 53,67 m² - murs en pierre de taille, au sol des carreaux - couleur gris foncé ;
- Cuisine - 22,07 m² - placards en bois, hotte et piano de cuisson, au sol carreaux couleur gris foncé ;
- Buanderie - 3,70 m² ;
- Toilettes - 1,50 m² - WC suspendu ;
- Salon - 42,32 m² - charpente/poutres apparentes, murs en pierre, au sol carreaux couleur gris clair, grande B-vitrée ;
- Mezzanine - 23,00 m² ;
- Chambre/dressing/Salle d'eau - 23,00 m² - accessible par l'intérieur et accès d'extérieur (avec terrasse) ; carrelage.
- Chambre/dressing/Salle d'eau - 17,41 m² - accessible par l'extérieur, possibilité de créer un accès par intérieur, carrelage imitation bois.

Note : les deux chambres peuvent être louées en Chambre d'hôtes !

A l'étage :

- Palier/couloir - 7,33 m² - plancher ancien ;
- Chambre - 17,48 m² - plancher ancien ;
- Chambre - 23,18 m² - plancher ancien ;
- Chambre - 18,68 m² - sol stratifié ;
- Salle de bains - 12,00 m² - baignoire, WC suspendu, doubles vasques, plancher en bois.

Diverses:

- * un garage/dépendance attenante;
- * Une petite dépendance non-attenante (local piscine/cuisine d'été si voulu);
- * Terrain piscinable;
- * Terrain clôturé.

Informations techniques :

- L'ensemble en bon état ; pas de travaux à prévoir ;
- Toitures en bon état ; gouttières ;
- Chauffage au sol en rez-de-chaussée ; des

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES