

## MAISON SURELEVEE AVEC 5 CHAMBRES DONT 1 SUITE. DOUBLE GARAGE - PISCINE AU SEL ET POOL HOUSE - ACCES RIVIERE

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Coutras
Département:	Gironde
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	248 m <sup>2</sup>
Terrain:	5363 m <sup>2</sup>

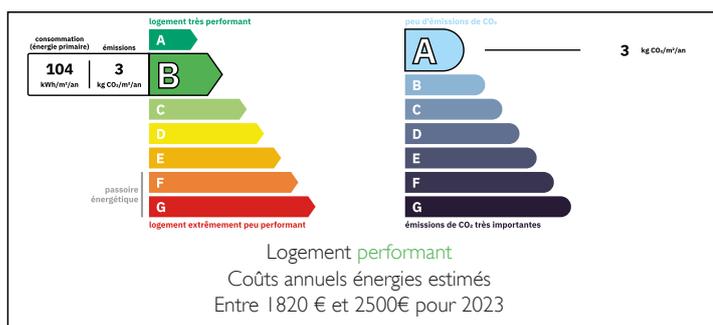
## RÉSUMÉ

Au premier coup d'oeil elle ne laisse rien entrevoir, tout se dévoile alors côté terrasse !

Nichée dans un écrin de verdure, cette maison spacieuse de 248 m<sup>2</sup> offre un cadre de vie idéal pour les familles en quête de tranquillité. Érigée sur un terrain généreux de 5 363 m<sup>2</sup>, elle se compose de 8 pièces, dont 5 chambres lumineuses, parfaites pour accueillir famille et amis. Les 3 salles de bain garantissent un confort optimal au quotidien.

La piscine ! elle invite à la détente, accompagnée d'un pool house idéal pour les moments de convivialité. Le jardin, paisible et bien entretenu, offre un accès direct à la rivière, parfait pour les amateurs de nature. Située à proximité des transports en commun, cette propriété combine le calme d'un cadre rural avec l'accessibilité à la ville. Avec sa vue exceptionnelle, cette maison...

## 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

L'architecture, datant de 1980, a été soigneusement entretenue et l'état de la maison est impeccable, offrant ainsi un cadre de vie prêt à emménager. Les grandes fenêtres laissent entrer la lumière naturelle, tandis que les expositions permettent de profiter de la chaleur du soleil tout au long de la journée.

## SUPERFICIES

### ETAGE SUITE PARENTALE

dégagement palier 5.75m<sup>2</sup>

chambre 16m<sup>2</sup>

dressing 3.60m<sup>2</sup>

salle de bain à remous, douche et wc 10.80m<sup>2</sup>

### REZ DE JARDIN

Hall entrée et dégagement 5.35 m<sup>2</sup>

chambre 1 ( ou bureau ) 10.65 m<sup>2</sup> accès terrasse piscine

chambre 2 ( ou bureau ) 11.05m<sup>2</sup> accès terrasse piscine

chambre 3 - 11m<sup>2</sup>

salle d'eau 5.41m<sup>2</sup>

salon 44.55m<sup>2</sup>

extension avec larges baies vitrées pour le séjour et salon n°2 avec accès direct terrasse et piscine - 39.50m<sup>2</sup>

cave 3.82m<sup>2</sup>

local technique n°1- 3.77m<sup>2</sup>

dégagement n°1- 6.67m<sup>2</sup>

dégagement n° 2- 4.70m<sup>2</sup>

cuisine équipée îlot central 21.15m<sup>2</sup>

arrière cuisine 9.33m<sup>2</sup>

salle d'eau 7.75m<sup>2</sup>

chambre 4 - 15.21m<sup>2</sup>

wc 1.81m<sup>2</sup>

dégagement 3.77m<sup>2</sup>

### AUTRES INFORMATIONS

VOLETS ELECTRIQUES

PROTECTION MOUSTIQUES A CHAQUE FENETRE

PORTES VITREES ANTI EFFRACTION