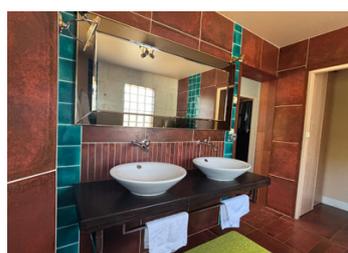
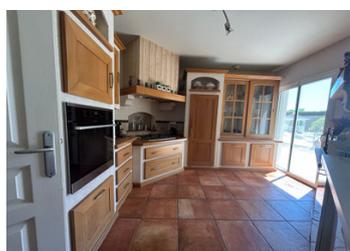


## Maison contemporaine d'exception avec piscine et parc paysager – Proche Bordeaux (Langon, 33)



## INFORMATION

Ville:	Langon
Département:	Gironde
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	191 m <sup>2</sup>
Terrain:	2426 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

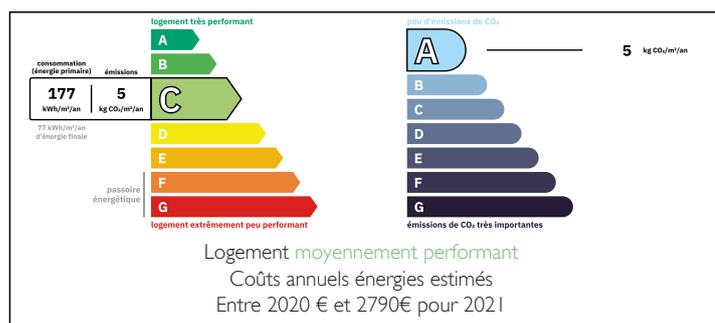
Confort absolu, finitions haut de gamme, et cadre de vie privilégié.

À seulement 40 minutes de Bordeaux et 5 minutes de l'autoroute A62, découvrez cette maison contemporaine d'exception de 194 m<sup>2</sup>, nichée dans un écrin de verdure de 2 426 m<sup>2</sup> parfaitement aménagé.

Entièrement prête à vivre, elle ne nécessite aucun travaux : chaque détail a été pensé avec soin, offrant un confort optimal et des prestations haut de gamme.

Idéale pour une famille exigeante ou des professionnels souhaitant allier sérénité et accessibilité, cette propriété se distingue par la qualité de ses matériaux, la générosité de ses volumes et son entretien irréprochable.

## 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

Ce bien rare réunit confort, élégance et sérénité, dans un environnement résidentiel calme à deux pas des commodités, écoles, et transports.

Une maison clés en main, où tout est déjà en place pour une vie de qualité, sans compromis.

La maison s'ouvre sur une magnifique pièce de vie de 85 m<sup>2</sup>, baignée de lumière, avec de grandes baies vitrées et une cheminée à bois neuve.

La cuisine sur-mesure en ormeau massif allie raffinement et praticité.

Le coin nuit offre trois chambres, dont une belle suite parentale avec dressing, salle de bains et WC privatif.

Vous trouverez également une seconde salle d'eau, un WC indépendant, ainsi qu'un cellier/buanderie.

L'ensemble bénéficie de prestations haut de gamme :

Volets roulants électriques dans toutes les pièces

Chauffage au sol pour un confort optimal

Menuiseries en aluminium

Isolation et matériaux de qualité

Entretien méticuleux

Le terrain clos et paysager de 2 426 m<sup>2</sup> a été soigneusement aménagé pour offrir un espace de vie extérieur aussi agréable qu'élégant.

Vous y trouverez :

Une piscine au sel, avec revêtement en résine polyester, avec cascade, banquette de massage

Un spa neuf, installé en juillet 2025

Une grande terrasse ensoleillée

Un gazébo pour les repas d'été

Un pool-house (permis accordé pour le transformer en chambre avec salle d'eau)

Un chalet et un cabanon climatisé, parfaits pour télétravailler, recevoir ou...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2028 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES