

Maison en pierres, avec vue dégagée sur la campagne alentour, dans un joli village à 10 minutes de Sauveterre



## INFORMATION

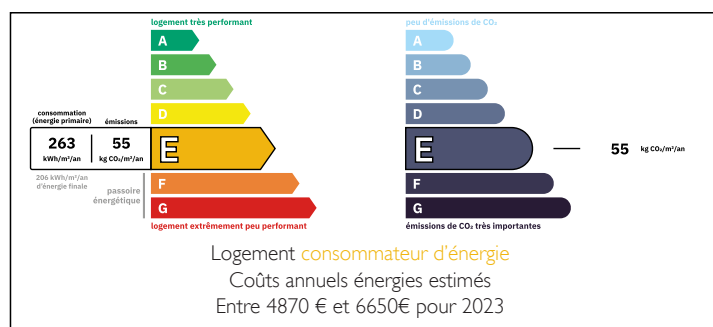
Ville:	Saint-Exupéry
Département:	Gironde
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	177 m <sup>2</sup>
Terrain:	1936 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Charmante maison, qui a gardé son caractère ancien avec ses belles pierres intérieures, très au calme dans un petit village situé entre La Réole et Sauveterre de Guyenne, avec joli jardin et vue sur les vallons et la forêt, idéale pour une vie de famille ou pour une maison de campagne, avec ses 3 chambres à l'étage, et une suite parentale au rez-de-chaussée, possiblement dédiée à une chambre d'hôtes...

## 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 (177 m<sup>2</sup>) se situe en bordure de village, et est entourée d'un jardin de 1 936 m<sup>2</sup>, qui a été bien entretenu. L'appenti/place de parking couvert, et un garage/atelier/débaras sont contigus. L'originalité réside dans une très belle cavée en pierre, voutée et réhabilitée (elle a été pavée de travertin et peut être chauffée).

La fosse septique est individuelle

Le chauffage est au fuel, complété par des radiateurs électriques.

Une grande cheminée trône dans le salon.

Enfin, la maison est équipée d'un système d'alarme fonctionnel.

Quelques travaux de rafraîchissement sont à prévoir, et la cuisine mérite quelques aménagements.

Au rez-de-chaussée :

- entrée: 3,50 m<sup>2</sup>
  - cuisine : 25 m<sup>2</sup> (travaux de rénovation à prévoir)
  - arrière cuisine : 13 m<sup>2</sup>
  - WC
  - salon avec cheminée : 28 m<sup>2</sup>
  - chambre parentale (ou future chambre d'hôte) : 35 m<sup>2</sup>
- avec salle de douche attenante

1er étage : en haut de l'escalier, un palier dessert

- chambre n°1 : 11,50 m<sup>2</sup>
- chambre n°2 : 11,60 m<sup>2</sup>
- chambre n°3 : 13,70 m<sup>2</sup>
- salle de bain : 11 m<sup>2</sup>
- WC

Cave : 27,50 m<sup>2</sup>

Bâtiments attenants à la maison :

- un garage/atelier/débaras de 27 m<sup>2</sup>
- un appentis/stationnement voiture : 32,50 m<sup>2</sup>

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES