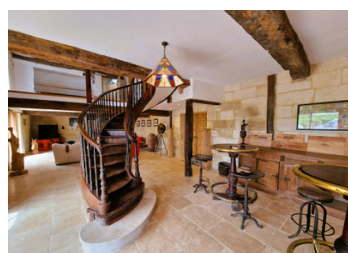


Superbe Propriété en Pierre Rénovée avec 3 Maisons près de Saint-Émilion



INFORMATION

Ville:	Lussac
Département:	Gironde
Ch:	7
SdB:	4
Surface:	461 m ²
Terrain:	2047 m ²

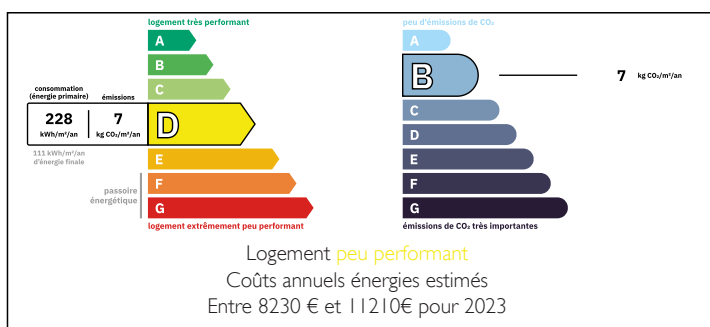
RÉSUMÉ

Superbe propriété en pierre entièrement rénovée, située au cœur du vignoble de Lussac, composée de trois maisons mitoyennes (192 m², 176 m² et 124 m²), idéale pour une grande famille, un projet intergénérationnel ou une activité de gîtes. Avec un total de 492 m² habitables, cet ensemble allie charme historique et confort moderne.

Située dans un hameau paisible à quelques minutes des commodités de Lussac et à seulement 15 minutes de Saint-Émilion, la propriété offre de spacieuses pièces de vie, des éléments d'époque, un jardin clos, une terrasse, un puits et un parking privé. La climatisation est installée dans les 2e & 3e maisons, tandis que l'autre dispose de radiateurs électriques. Les trois maisons partagent le même compteur et le même système d'assainissement.

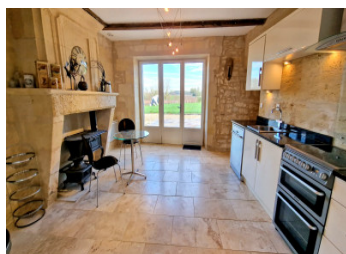
Une opportunité rare dans un secteur viticole recherché, à seulement 1 heure de Bordeaux.

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

Située dans le charmant village viticole de Lussac, à proximité immédiate de Saint-Émilion et facilement accessible depuis Bordeaux, cette propriété entièrement rénovée offre une grande flexibilité grâce à trois maisons en pierre pleines de caractère.

Maison 1 (192 m²)

RDC : entrée, salon, salle à manger, cuisine, buanderie/WC, chambre.

Étage : suite parentale avec salle de bains/WC, deux chambres et salle d'eau/WC.

Maison 2 (176 m²)

RDC : cuisine, buanderie/WC, vaste séjour lumineux avec bar.

Étage : grand palier, chambre avec salle d'eau, WC séparé, chambre avec baignoire sur mezzanine et salle d'eau.

Climatisation dans la cuisine/salle à manger, le salon/bar et dans les trois chambres.

Maison 3 (124 m²)

RDC : séjour et cuisine.

Étage : grande chambre et salle d'eau/WC.

Climatisation

Extérieur :

Jardin clos, terrasse, puits, parking privé.

Les trois logements utilisent le même compteur et système d'assainissement.

Très bon débit Internet dans toute la propriété.

Présence d'éléments historiques : anciens pressoirs de Saint-Émilion, magnifique escalier en colimaçon, portes d'entrée provenant de St Pancras et de l'église d'Ely.

À propos de Lussac :

Le village propose commerces, cafés, restaurants, supermarché, services médicaux, école, marchés locaux et accès direct aux vignobles renommés de Saint-Émilion. Un lieu idéal pour les amateurs de vin, les familles ou les projets touristiques.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2519 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES