

Maison de caractère avec jardins au cœur du centre médiéval de Saint-Émilion (33330)**INFORMATION**

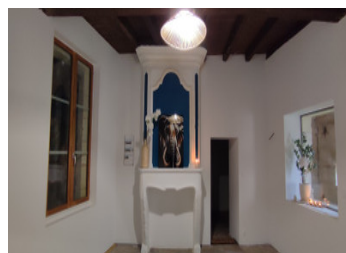
Ville:	Saint-Émilion
Département:	Gironde
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	110 m ²
Terrain:	342 m ²

RÉSUMÉ

Au cœur du quartier médiéval de Saint-Émilion, village classé UNESCO et mondialement reconnu pour ses vignobles Grand Cru, cette propriété rare de 122 m² habitables sur deux niveaux indépendants offre une opportunité unique pour investisseurs et acquéreurs internationaux. Chaque niveau dispose de son jardin privatif (109 m² et 124 m²), garantissant calme et intimité, un atout exceptionnel en centre historique.

Le niveau principal rénové comprend un séjour avec cheminée, une cuisine ouverte à aménager, deux chambres et une salle d'eau prête à équiper, avec vues sur la Tour du Roy et le clocher, patio, jardin et caves troglodytiques, dont une avec puits.

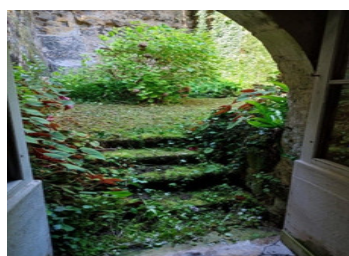
Le second niveau, d'environ 60 m² à rénover, offre trois pièces idéales pour location, studio indépendant ou extension, combinant rendement locatif et potentiel de valorisation au cœur d'un

**DPE**

DPE non requis.

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 foncière: 486 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Saint-Émilion est l'un des villages les plus emblématiques de France, mondialement reconnu pour ses vignobles classés Grand Cru, son patrimoine historique remarquable et son attractivité touristique tout au long de l'année. Situé à seulement 45 minutes de Bordeaux, avec un accès facile à l'aéroport de Bordeaux et aux lignes à grande vitesse, le village séduit aussi bien les visiteurs que les résidents secondaires et les investisseurs, français comme internationaux.

Implantée au cœur du quartier médiéval, cette propriété bénéficie d'un environnement calme tout en étant à proximité immédiate des restaurants, bars à vin, commerces et sites culturels. Les biens offrant à la fois des espaces extérieurs privés, une absence totale de vis-à-vis et une modularité d'aménagement sont particulièrement rares dans ce secteur très recherché.

La maison est organisée sur deux niveaux indépendants, chacun disposant de son propre accès, permettant plusieurs configurations : résidence principale avec logement locatif, deux locations saisonnières distinctes ou grande maison familiale. Le niveau rénové offre un confort immédiat et un charme indéniable, tandis que le second niveau représente une opportunité d'aménagement supplémentaire, idéale pour augmenter la surface habitable, le rendement locatif ou la valeur patrimoniale du bien.

Il s'agit d'un bien singulier, alliant caractère, intimité et potentiel d'investissement, au cœur de l'une des destinations les plus prisées du Bordelais.

Surfaces :

Séjour / cuisine : 27 m²

Salle d'eau : 5,2 m²

Chambre 1 : 15,78 m²

Chambre 2 : 11 m²

Studio à rénover : 60 m²