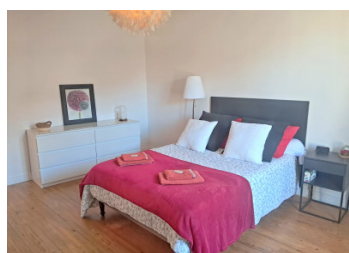
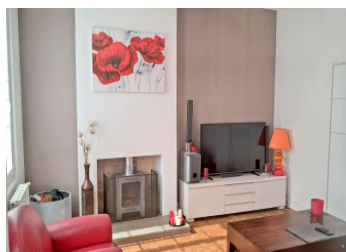


Grande et belle propriété rénovée avec 4 chambres, actuellement divisée en 2, avec jardin et garage



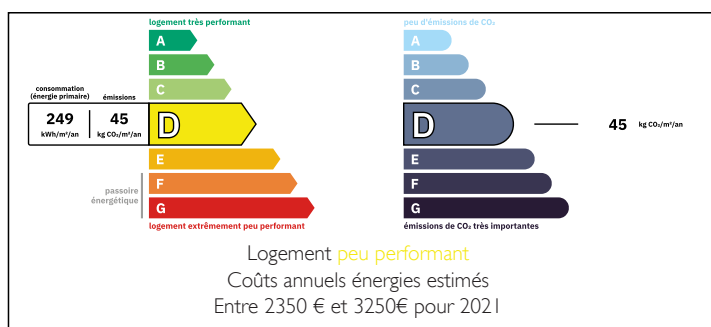
## INFORMATION

Ville:	Saint-Romain-la-Virvée
Département:	Gironde
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	168 m <sup>2</sup>
Terrain:	301 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

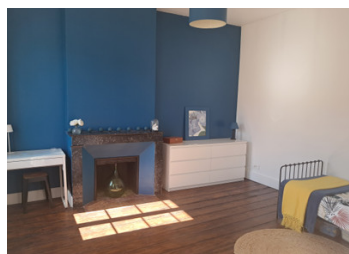
Belle propriété de caractère d'environ 168m<sup>2</sup>, actuellement divisée en 2 logements avec possibilité de réunir les 2 maisons facilement. Maison principale d'environ 108m<sup>2</sup> avec entrée, salon, grande cuisine équipée, arrière cuisine, salle d'eau avec wc, buanderie/chaufferie, 2 chambres, grande salle de bain avec wc et dressing. Deuxième maison (idéale gîte ou maison d'amis) environ 60m<sup>2</sup> avec entrée, grande pièce à vivre avec cuisine, 2 chambres, salle d'eau avec wc. Rénovée avec goût, très bon état, aucuns travaux à prévoir. Jardin clos, facile à maintenir. Dans le bourg d'un joli village 5km de St André de Cubzac

## 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

Maison de village élégante, rénovée récemment. Actuellement divisée en 2 logements mais possible de créer une grande maison familiale. Maison principale comprenant entrée, salon environ 16m<sup>2</sup> avec poêle à bois, cuisine aménagée environ 14m<sup>2</sup> plus arrière cuisine, salle d'eau avec wc, buanderie/cellier. A l'étage palier/coin bureau, 2 grandes chambres (17 & 15m<sup>2</sup>) dont une avec sa belle salle de bain et dressing.

Deuxième maison attenante (idéale gîte / maison d'amis) avec entrée, pièce à vivre avec cuisine, salle d'eau avec wc, 2 grandes chambres (14 & 17m<sup>2</sup>).

Propriété entièrement rénovée. Chauffage central gaz de ville, double vitrage, tout à l'égout. Garage attenant environ 21m<sup>2</sup>.

Jardin clos 300m<sup>2</sup> avec terrasse couverte. Chaque maison a son entrée, le jardin peut être divisé - propriété parfaite pour activité de gîte ou pour une famille multigénérationnelle. Située dans le joli village de St Romain la Virvée, moins de 10 minutes de St André de Cubzac, et environ 20 minutes de Libourne et des portes de Bordeaux. Une très belle maison de caractère, rénovée en gardant son charme, avec la possibilité d'un revenu locatif intéressant. A voir!

-----

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