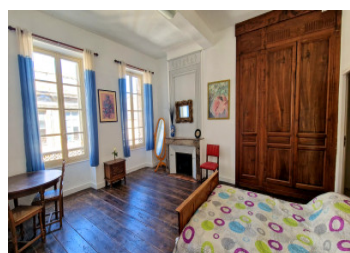
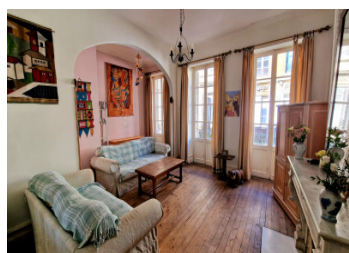


Demeure de caractère avec piscine, gîte, garage et activité touristique – aux portes de Saint-Émilion



## INFORMATION

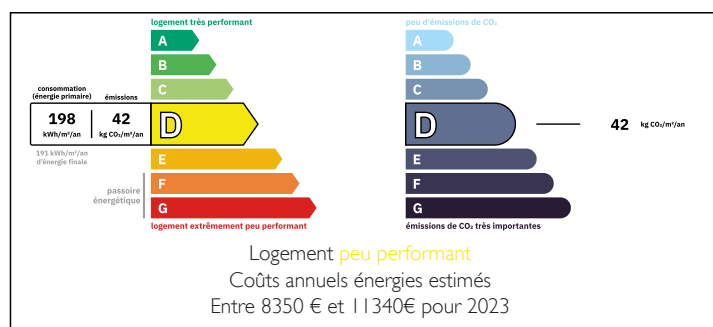
Ville:	Castillon-la-Bataille
Département:	Gironde
Ch:	7
SdB:	7
Surface:	500 m <sup>2</sup>
Terrain:	670 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

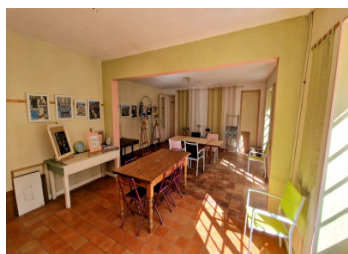
À seulement 15 minutes de Saint-Émilion et à moins d'une heure de Bordeaux, cette élégante demeure de caractère offre un cadre de vie rare, alliant charme, volumes et potentiel. Développée sur trois niveaux plus grenier, elle propose 6 chambres avec salle d'eau ainsi qu'une suite parentale, de vastes espaces de réception et un gîte indépendant aujourd'hui dédié à des activités artistiques, pouvant facilement être transformé en espace bien-être (yoga, pilates). Avec sa piscine de 6 x 12 m et son emplacement central dans une ville vivante en bord de Dordogne, cette propriété constitue une opportunité idéale pour un projet de chambres d'hôtes, de retraite bien-être ou de résidence familiale avec revenus.

## 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

Derrière sa façade pleine de caractère, cette propriété dévoile des volumes généreux et une atmosphère chaleureuse, propices à l'accueil comme à la vie de famille.

La maison principale s'organise sur trois niveaux et propose 6 chambres doubles avec salle d'eau ou salle de bains privative, toutes de belles dimensions comprises (19,5 m<sup>2</sup>, 21 m<sup>2</sup>, 28 m<sup>2</sup>, 29 m<sup>2</sup>, 33 m<sup>2</sup> & 36 m<sup>2</sup>), ainsi qu'une suite parentale au premier étage (chambre 29,5 m<sup>2</sup> & salon 33 m<sup>2</sup>), permettant une séparation harmonieuse entre espace privé et activité d'accueil. Chaque chambre offre confort et intimité, parfaitement adaptés à une activité d'hébergement.

Le rez-de-chaussée se distingue par de belles pièces de vie : une cuisine de 28 m<sup>2</sup>, une salle à manger de 24,5 m<sup>2</sup>, un salon de 30 m<sup>2</sup> et une bibliothèque de 25 m<sup>2</sup>, autant d'espaces pensés pour recevoir dans une ambiance conviviale et élégante.

À l'étage, les chambres prolongent cette sensation d'espace et de confort, parfaitement adaptées à une exploitation en chambres d'hôtes ou à une grande maison familiale.

Le gîte indépendant complète l'ensemble avec une grande pièce de vie de 51 m<sup>2</sup>, une cuisine et trois chambres doubles avec salle d'eau privative, d'une superficie comprise entre 15 m<sup>2</sup> et 23 m<sup>2</sup>. Actuellement utilisé pour des ateliers de peinture, cet espace peut facilement être transformé en studio de yoga, pilates ou espace bien-être, ou encore en logement indépendant générant des revenus complémentaires.

À l'extérieur, le jardin d'environ 670 m<sup>2</sup> accueille une piscine de 6 x 12 mètres, véritable invitation...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **3722 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES