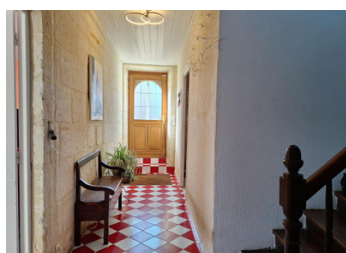


## Propriété de Charme en Pierre avec Gîte, Piscine et Potentiel Locatif



## INFORMATION

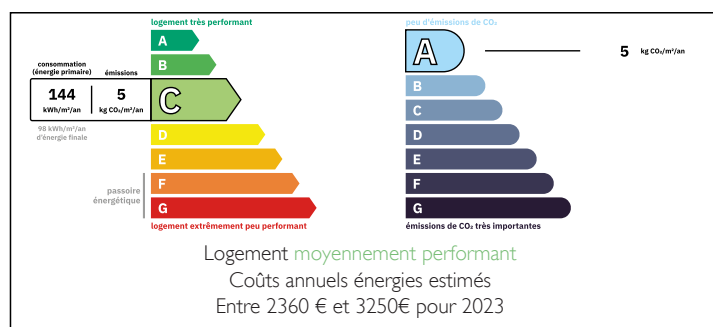
Ville:	Tarnès
Département:	Gironde
Ch:	8
SdB:	4
Surface:	387 m <sup>2</sup>
Terrain:	3773 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Superbe propriété en pierre entre Libourne et Saint-André-de-Cubzac, comprenant une maison principale rénovée avec six chambres, de beaux espaces de vie et un chauffage moderne. Le parc clos de plus de 3 700 m<sup>2</sup> accueille une piscine et deux logements indépendants, parfaits pour recevoir, travailler ou générer des revenus locatifs. Un bien rare alliant charme, tranquillité et potentiel financier.

## 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.



## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Nichée dans un environnement champêtre paisible entre Libourne et Saint-André-de-Cubzac, cette élégante propriété en pierre allie authenticité, confort et potentiel de rentabilité. Facilement accessible depuis les grands axes, à proximité des écoles et commodités, elle offre un équilibre idéal entre tranquillité et praticité, parfaitement adapté à une clientèle internationale en quête d'un art de vivre raffiné à la campagne.

Édifiée sur un parc paysager entièrement clos de plus de 3 700 m<sup>2</sup>, la demeure principale a bénéficié d'une rénovation soignée respectant son caractère d'origine. Les volumes généreux, les hauteurs sous plafond et les matériaux anciens confèrent à l'ensemble une atmosphère chaleureuse et élégante. Le rez-de-chaussée propose une cuisine lumineuse agrémentée d'une majestueuse cheminée d'époque, un salon raffiné ainsi qu'une vaste salle à manger, chacun équipé de son poêle, créant des espaces de vie conviviaux. Deux chambres complètent ce niveau, dont une suite avec salle d'eau, ainsi qu'un espace technique doté d'un système de chauffage performant par pompe à chaleur.

À l'étage, quatre chambres supplémentaires, dont une suite, permettent d'accueillir confortablement famille et invités. Une salle de bains, une salle d'eau et un dressing viennent parfaire cet espace nuit fonctionnel et harmonieux.

À l'extérieur, le parc arboré et la piscine invitent à la détente et aux moments de convivialité dans un cadre verdoyant.

La propriété se distingue également par la présence de deux logements indépendants. Ces espaces offrent de nombreuses possibilités : accueillir des proches en toute autonomie, exercer une activité professionnelle ou générer des revenus locatifs dans une...