

Belle ferme de 6 chambres en Dordogne avec piscine, vue rivière, près de Bordeaux et Saint-Émilion.



INFORMATION

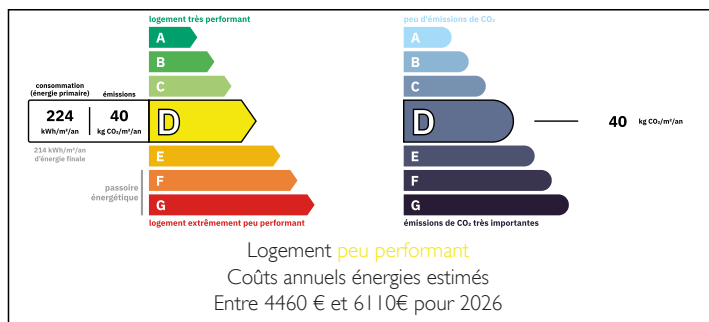
Ville:	Pessac-sur-Dordogne
Département:	Gironde
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	250 m2
Terrain:	0 m2

RÉSUMÉ

Maison de caractère avec 6 chambres située à Pessac-sur-Dordogne, bénéficiant d'une position dominante avec de belles vues sur la Dordogne et les vignobles environnants. Offrant de beaux volumes sur deux niveaux, la propriété comprend plusieurs pièces de réception ainsi que 3 salles de bains/d'eau. À l'extérieur, vous trouverez un terrain généreux, une terrasse couverte, une piscine et une grange. Un vignoble, actuellement exploité dans le cadre d'un accord informel, complète l'ensemble. Idéalement située à proximité de Bordeaux et de Saint-Émilion, cette propriété offre un cadre de vie agréable avec un fort potentiel locatif, bénéficiant déjà de revenus locatifs saisonniers établis.



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 en position dominante avec une vue imprenable sur la Dordogne, cette ancienne ferme de caractère se trouve à Pessac-sur-Dordogne, au cœur d'un environnement paisible offrant de magnifiques panoramas sur la campagne et les vignobles environnants. Son emplacement constitue un véritable atout, alliant tranquillité et proximité de destinations prisées telles que Bordeaux et le célèbre village viticole de Saint-Émilion.

Le rez-de-chaussée comprend une cuisine-salle à manger récemment rénovée (2022), mêlant confort moderne et charme authentique grâce à ses murs en pierre apparente, ses poutres et ses tomettes anciennes. Une vaste buanderie/cellier avec chaufferie attenante complète cet espace ; la chaudière a été remplacée en 2023.

La maison dispose de plusieurs espaces de réception, dont un magnifique salon de 47 m² avec son sol d'origine et son impressionnante cheminée. Une grande salle de jeux de 40 m², aménagée en 2021 et équipée d'un poêle à bois, offre un espace de vie supplémentaire particulièrement agréable en toute saison.

Toujours au rez-de-chaussée se trouvent deux chambres, dont une avec salle d'eau privative, ainsi qu'une salle de bains indépendante avec baignoire et des toilettes séparées.

À l'étage, la propriété propose trois chambres supplémentaires, une salle d'eau, une chambre aménagée sous les combles ainsi qu'un espace mezzanine pouvant faire office de bureau ou de couchage d'appoint. La maison bénéficie également de la fibre optique haut débit, idéale pour le télétravail ou les séjours prolongés.

À l'extérieur, les jardins entourent la propriété et permettent de profiter pleinement des vues dégagées sur la Dordogne et la...

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES