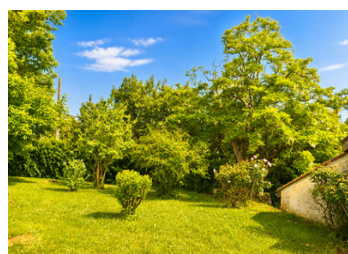
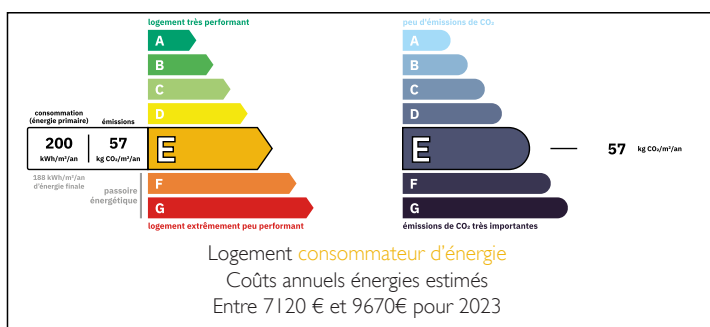


Proche village de PELLEGRUE. Longère ayant gardé tout son caractère d'antan. Très beau parc arboré.



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Pellegrue
Département:	Gironde
Ch:	7
SdB:	2
Surface:	295 m <sup>2</sup>
Terrain:	8000 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Charme et Authenticité au Cœur de l'Entre-Deux-Mers

Laissez-vous séduire par cette magnifique longère de caractère, véritable havre de paix situé à seulement 2 minutes du village historique de Pellegrue et 40 minutes de Bergerac. Alliant cachet d'antan et beaux volumes, cette demeure d'exception est une opportunité rare.

La Maison Principale :

Elle s'ouvre sur une cuisine équipée, une salle à manger et un vaste séjour chaleureux sublimé par une cheminée d'époque. Une mezzanine surplombe cet espace, desservant deux chambres. Le rez-de-chaussée offre quatre chambres supplémentaires, une salle de bain et un WC.

Le Gîte Indépendant :

Parfait pour une activité d'accueil, il comprend une

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

Cette belle longère se divise en :

- Une cuisine équipée de 22m<sup>2</sup> avec une ancienne cuisinière à bois Rosière
- Un salon avec sa cheminée et sa salle à manger de 44m<sup>2</sup>
- Au dessus une mezzanine de 30m<sup>2</sup> suivie d'une chambre de 13m<sup>2</sup> et une de 21m<sup>2</sup>
- Une chambre de 18m<sup>2</sup> avec sa cheminée fonctionnelle
- une chambre de 17m<sup>2</sup>
- Une chambre de 19m<sup>2</sup>
- Une chambre de 20m<sup>2</sup>
- Une salle de bain de 8m<sup>2</sup> avec douche et bidet
- Un w-c
- Une arrière cuisine de 14.60m<sup>2</sup>
- Un garage de 81m<sup>2</sup>
- Une litière de 37m<sup>2</sup> et son grenier au dessus
- Un atelier de 55m<sup>2</sup> avec sa cave

Le gîte se compose en:

- Une cuisine de 11m<sup>2</sup>
- Une chambre de 19m<sup>2</sup>
- Une salle d'eau et un w-c

A cela s'ajoute un hangar de 65m<sup>2</sup> auquel est adjoint une pièce de 34m<sup>2</sup>. Une autre dépendance de 30m<sup>2</sup> avec son entrée indépendante.

Chauffage au fioul

Cumulus indépendant pour l'eau chaude

Assainissement par fosse septique

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 495 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES