

Maison 3 chambres avec piscine, grand jardin et potentiel près de Saint-Émilion

EXCLUSIF

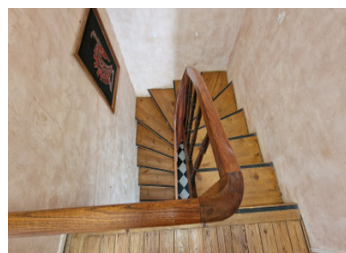
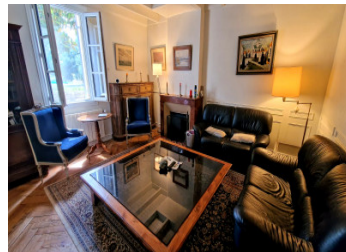


INFORMATION

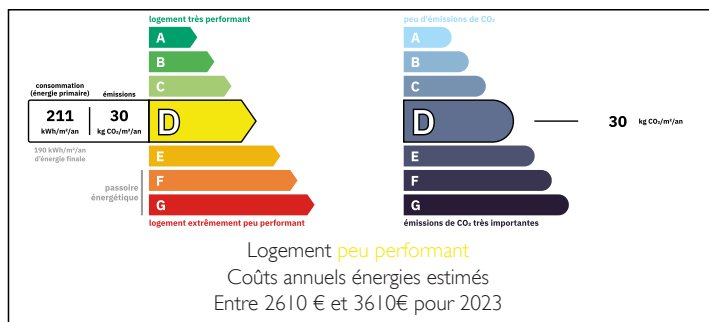
Ville:	Saint-Magne-de-Castillon
Département:	Gironde
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	155 m2
Terrain:	2624 m2

RÉSUMÉ

Située à Saint-Magne-de-Castillon, à proximité immédiate des commerces, écoles et services, cette maison parfaitement entretenue allie confort, charme et potentiel. Elle comprend un séjour lumineux avec parquet ancien et poêle à bois, une grande cuisine aménagée, ainsi qu'une suite parentale de plain-pied avec salle d'eau, WC séparés et climatisation réversible. À l'étage se trouvent deux belles chambres, un bureau, une salle d'eau et un WC indépendant. Un grenier isolé offre un beau potentiel d'aménagement. Le terrain arboré de 2 624 m² dispose d'une piscine au sel, d'une terrasse ensoleillée, d'un garage avec carport et borne de recharge, ainsi que d'un chalet pouvant devenir un studio. À quelques minutes de Saint-Émilion et proche de Bordeaux, cette propriété conviendra aussi bien en résidence principale qu'en investissement.

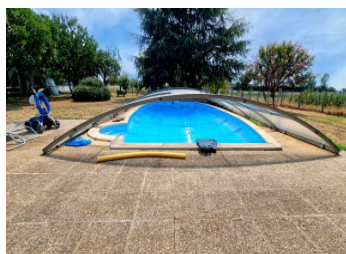


DPE



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 foncière: 1093 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Située dans la commune recherchée de Saint-Magne-de-Castillon, aux portes de Saint-Émilion et à proximité de Bordeaux, cette maison individuelle offre un cadre de vie agréable où se mêlent authenticité, confort moderne et fort potentiel d'évolution.

Le rez-de-chaussée se compose d'un séjour lumineux de 21 m² avec parquet d'origine et poêle à bois, d'une vaste cuisine aménagée de plus de 20 m², ainsi que d'une suite parentale avec salle d'eau, WC indépendant et climatisation réversible.

À l'étage, deux grandes chambres, un bureau, une salle d'eau et un WC séparé offrent un espace idéal pour une famille. Le grenier isolé d'environ 33 m² représente une excellente opportunité d'agrandissement ou de création d'un espace de loisirs, sous réserve des autorisations nécessaires.

À l'extérieur, le terrain clos et arboré de 2 624 m² accueille une piscine au sel chauffée de 5 x 11 m installée en 2018, une terrasse bien exposée, plusieurs arbres fruitiers, des vignes, plusieurs puits ainsi que l'eau de ville. Un chalet avec eau et électricité peut facilement être aménagé en studio indépendant, atelier ou chambre d'amis.

Les prestations comprennent également le double vitrage avec moustiquaires, la fibre optique, une chaudière gaz récente, une bonne isolation, un assainissement conforme, une borne de recharge pour véhicule électrique, un garage avec carport, ainsi qu'une situation hors zone inondable.

Appréciée pour sa qualité de vie, Saint-Magne-de-Castillon bénéficie de la proximité des commerces, écoles, gare et services de Castillon-la-Bataille. À quelques minutes des prestigieux vignobles de Saint-Émilion, cette propriété constitue une excellente résidence principale,...