

Propriété de caractère avec deux habitations, piscine et plus de 3 hectares

EXCLUSIF



INFORMATION

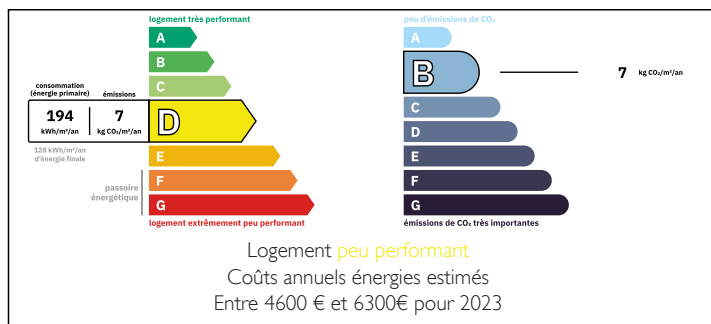
Ville:	Coutras
Département:	Gironde
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	370 m2
Terrain:	33153 m2

RÉSUMÉ

À seulement 30 minutes de Bordeaux, cette remarquable propriété de caractère s'étend sur plus de 3 hectares de parc, bois et prairies. Elle comprend une élégante demeure en pierre d'environ 370 m² ainsi qu'une ancienne maison de jardinier indépendante d'environ 143 m², soit plus de 500 m² habitables au total. La maison principale offre de vastes pièces de réception, cinq chambres, une bibliothèque, un bureau, une salle de sport, une piscine chauffée et de nombreuses dépendances. La seconde habitation dispose également d'importants garages offrant un fort potentiel d'aménagement (sous réserve des autorisations), idéal pour un gîte, des chambres d'hôtes ou une activité d'accueil. Un bien rare alliant charme, espace, intimité et nombreuses possibilités d'exploitation.



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

Située à proximité de Coutras, à seulement 30 minutes de Bordeaux, cette élégante propriété bénéficie d'un environnement calme et verdoyant tout en restant proche des commerces, des écoles et des principaux axes de communication. Le secteur est particulièrement recherché pour les activités de pêche, les loisirs de pleine nature et l'équitation.

La demeure principale développe environ 370 m² habitables. Le rez-de-chaussée comprend un vaste séjour de 50 m², une cuisine aménagée de 26 m², une superbe bibliothèque de 38 m² ouverte sur le parc et la piscine, un bureau de 23 m², deux chambres d'environ 18 m² et 14 m², une salle de bains, une buanderie ainsi que plusieurs pièces de service. Trois cheminées, dont une avec insert, un chauffage au sol basse température et des panneaux solaires récemment installés complètent les prestations.

À l'étage se trouvent trois chambres supplémentaires d'environ 25 m², 20 m² et 10 m², une salle de bains de 8 m², une vaste salle de sport ou de loisirs de 47 m², des espaces de rangement ainsi qu'une magnifique terrasse de 41 m² dominant la propriété.

À l'extérieur, une piscine chauffée avec terrasse couverte, cuisine d'été et espace barbecue s'intègre parfaitement au parc arboré.

L'ancienne maison du jardinier, totalement indépendante, offre environ 143 m² habitables, près de 90 m² de garages ainsi qu'un potentiel d'aménagement supplémentaire d'environ 72 m² à l'étage (sous réserve des autorisations nécessaires). Ses beaux volumes permettent d'envisager la création d'un gîte, de chambres d'hôtes ou d'un logement indépendant.

La propriété comprend...