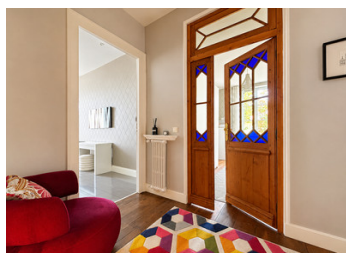


— Maison familiale ou projet de chambres d'hôtes — Maison 354 m entièrement rénovée

EXCLUSIF



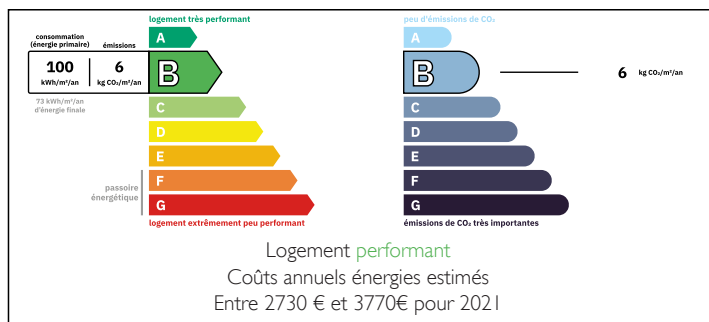
INFORMATION

Ville:	Cavignac
Département:	Gironde
Ch:	5
SdB:	5
Surface:	354 m2
Terrain:	1709 m2

RÉSUMÉ

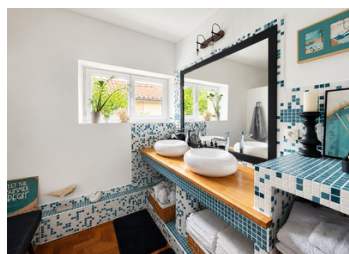
Cavignac (33620), Gironde, en hyper-centre, à distance de marche des commodités. Maison familiale ou projet de chambres d'hôtes prêt à l'emploi : propriété en pierre de taille et moellons de 354 m² habitables, sur un terrain clos de 1 709 m² (portail électrique, visiophone), avec piscine à nage à contre-courant et espace balnéo, pergola et cuisine d'été. Le rez-de-chaussée réunit une entrée lumineuse, un salon, un séjour avec salle à manger, une cuisine avec arrière-cuisine/buanderie, une pièce modulable en atelier ou bureau annexe, et un bureau (transformable en 4e chambre) avec salle d'eau PMR ; trois poêles à bois réchauffent salon, salle à manger et bureau. L'étage distribue trois suites avec chambre, dressing et pièce d'eau privative, ainsi qu'un appartement indépendant avec cuisine complète. Pompe à chaleur, chaudière gaz d'appoint, fibre optique. Garage, carport et deux puits en...

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

À Cagnac, petite ville commerçante du Nord-Gironde en plein essor, cette bâtisse de caractère en pierre de taille et moellons de 354 m² séduit par l'élégance de ses volumes et le soin apporté à chaque prestation. Rénovée avec exigence, elle offre une qualité de finition irréprochable, alliant le charme de l'ancien à un confort résolument contemporain. Le terrain de 1 709 m², entièrement clos et à l'abri des regards, achève de composer ce cadre de vie raffiné — une maison à vivre en famille, ou à faire rayonner comme un projet de chambres d'hôtes, sans aucun travaux à prévoir.

Rez-de-chaussée

L'entrée, très lumineuse, dessert un salon et un séjour avec salle à manger, à la belle hauteur sous plafond, prolongés par un escalier en bois sur mesure. La cuisine, équipée avec plan de travail céramique, est complétée par une arrière-cuisine indépendante, qui fait aujourd'hui également office de buanderie — une organisation pratique pour libérer l'espace du quotidien. Une pièce supplémentaire, modulable, peut servir d'atelier ou de bureau annexe selon les besoins. Un second bureau, baigné de lumière naturelle, complète l'ensemble ; il peut aisément être transformé en une 4^e chambre, ou conservé pour un usage de profession libérale selon les besoins de l'acquéreur. Ce niveau dispose déjà d'une salle d'eau aux normes PMR. Trois poêles à bois viennent réchauffer avec caractère la salle à manger, le salon et le bureau.

Étage

L'étage distribue trois suites indépendantes, chacune organisée autour d'une chambre, d'un dressing aménagé et d'une pièce d'eau...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2735 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES