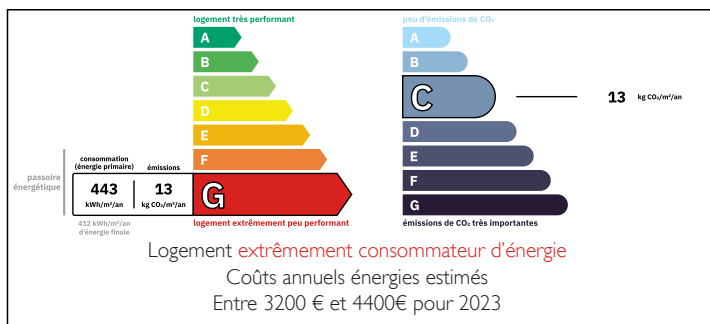


Maison en pierre de caractère offrant de beaux volumes et un potentiel d'aménagement



DPE



INFORMATION

Ville:	Val-de-Livenne
Département:	Gironde
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	152 m2
Terrain:	490 m2

RÉSUMÉ

Offrant environ 150 m² de surface habitable, cette charmante maison en pierre proche de Marcillac allie caractère traditionnel et espaces généreux. Elle conserve de nombreux éléments d'origine, notamment murs en pierre apparente, poutres et volumes atypiques. Elle comprend 3 chambres, plusieurs espaces de couchage supplémentaires, 2 mezzanines, cuisine, séjour, salon, arrière-cuisine, salle de bains et salle d'eau.

Implantée sur une parcelle de 370 m², avec une parcelle supplémentaire de 120 m² en face, offrant un potentiel de stationnement, elle convient aussi bien à une résidence principale qu'à une maison de vacances.

La maison est habitable immédiatement, mais nécessite des améliorations énergétiques et une modernisation. Le DPE G offre une réelle possibilité d'améliorer le confort et les performances

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

Pleine de caractère traditionnel, cette propriété a conservé ses murs en pierre apparente, ses poutres d'origine, ses beaux volumes et son atmosphère chaleureuse et accueillante. L'agencement est particulièrement polyvalent et comprend :

- * Cuisine avec arrière-cuisine séparée (15 m² et 9,7 m²)
- * Salle à manger (12,6 m²)
- * Salon (23 m²)
- * 3 chambres et 2 pièces plus petites (21 m², 19 m² et 9 m²)
- * Une salle de bains et une salle d'eau

Bien que la maison soit habitable immédiatement, elle bénéficierait de travaux d'amélioration énergétique et de modernisation, offrant aux nouveaux propriétaires la possibilité d'améliorer le confort et la performance énergétique tout en aménageant la maison à leur goût. Le DPE classé G reflète la performance énergétique actuelle du bien et les acquéreurs devront prévoir un budget pour les travaux nécessaires.

Le chauffage est actuellement assuré par trois poêles à bois, complétés par des radiateurs électriques.

La propriété est située à proximité d'un carrefour routier, un élément à prendre en considération lors de la visite et dans le cadre de votre projet d'acquisition.

Avec sa construction en pierre, son caractère authentique, ses volumes généreux et son potentiel d'amélioration, cette maison représente une belle opportunité pour ceux qui recherchent une véritable propriété française pleine de charme.

Une propriété de caractère offrant espace, charme et potentiel, proposée à un prix tenant compte des améliorations à prévoir.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1315 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES