LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

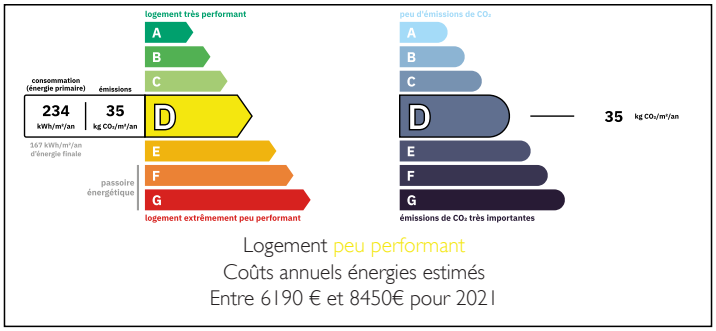
Ref: A26980ARM33 Prix: 656 000 EUR

Honoraires: 4 % TTC inclus charge acquéreur (630 000 EUR hors honoraires)

Élégance & Nature - Propriété de caractère au cœur du Parc Naturel Régional, proche Bassin

EXCLUSIF

DPE



Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 6190 € et 8450€ pour 2021

INFORMATION

Ville:	Hostens
Département:	Gironde
Ch:	6
SdB:	4
Surface:	290 m2
Terrain:	3700 m2

RÉSUMÉ

Exclusivité! Proche de Salles, Le Barp, Belin-Béliet et d'Hostens (et de son célèbre domaine de Loisirs classé Natura2000),
Dans son îlot de verdure de 3700 m², cette propriété d'exception conjugue élégance, authenticité et proximité avec la nature.

Ce superbe ensemble immobilier se compose
* d'une maison de Maître de plus de 200 m² :
- En rez-de-chaussée, une pièce de réception double, une grande salle à manger et un petit salon de lecture ouvrant sur une grande terrasse protégée.
- À l'étage, quatre chambres dont une Suite avec salle d'eau, ainsi qu'une grande salle de bains contemporaine. Possibilité d'aménager facilement une autre Suite

* d'une maison d'invités indépendante de 80 m² de plain-pied, avec climatisation réversible :
- un salon avec terrasse donnant accès directement

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A26980ARM33 Prix: 656 000 EUR

Honoraires: 4 % TTC inclus charge acquéreur (630 000 EUR hors honoraires)

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**861 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Exclusivité! A proximité du bassin, seulement 8 km Hostens - 20km Le Barp et Belin Béliet - 35km de la rocade - 51 km de l'aéroport de Mérignac

Au cœur d'un charmant village où il fait bon vivre, cette propriété bénéficie d'un environnement rare, alliant tranquillité et convivialité.
À deux pas, vous trouverez des commerces de proximité de qualité, (boulangerie, épicerie).

Cette propriété de caractère peut répondre à plusieurs projets familiaux ou professionnel, son charme indéniable et son état impeccable en font un bien rare, à visiter sans tarder!
Implantée au milieu de son parc de 3700m² remarquablement soigné où se mêlent arbres fruitiers et fleurs aux essences variées, cette propriété de charme a tout pour séduire !

La demeure de plus de 200m² dotée d'un étage a su garder son charme d'origine et ses matériaux d'époque, tout ayant bénéficié d'équipements modernes de qualité.
Ici tout respire le charme de l'ancien et l'authenticité d'une ancienne maison de Maître, avec ses parquets anciens et ses carreaux de ciment et une belle hauteur sous plafond.
Cette alliance vous surprendra par sa superbe et son accueil confortable et chaleureux.

*Au rez-de-chaussée, la belle entrée longiligne mène d'un côté à un vestibule avec cheminée ouverte donnant sur la terrasse, et de l'autre sur une cuisine mêlant authenticité et modernité.
Ce rez-de-chaussée est accessible par trois portes d'entrée différentes, selon ses envies.
La cuisine allie le charme d'antan avec des équipements haut de gamme.

*À l'étage, un majestueux escalier en pierre conduit à un...

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr