

Belle maison de campagne en pierre , type Gironde - avec gîte et grange - en parfait état - située au calme !



## INFORMATION

Ville:	Flaujagues
Département:	Gironde
Ch:	3
SdB:	3
Surface:	195 m <sup>2</sup>
Terrain:	3568 m <sup>2</sup>



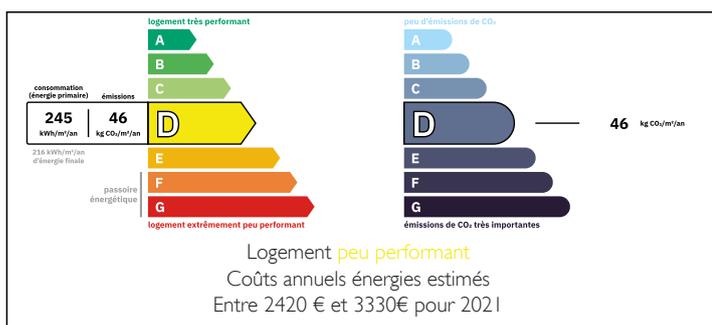
## RÉSUMÉ

Mi-chemin de Bordeaux et Bergerac, à la campagne de la belle région vallonnée de l'Entre-Deux-Mers, pas loin de Saint-Emilion et une ville offrant tous les commerces il se trouve cette charmante maison, type Gironde!

Une maison ancienne en pierre de 158 m<sup>2</sup> en très bon état, qui dispose des pièces de vie spacieuses, deux grandes chambres avec leur salle d'eau, et avec la possibilité de créer une chambre ensuite au rez-de-chaussée. Avec une maison d'amis de 37 m<sup>2</sup> ainsi qu'une grange avec étage attenante qui vous offre encore du potentiel! Entourée par un jardin clôturé avec d'arbres fruitiers et située au calme avec des belles vues sur la campagne et des vignes (en Bio)!

Parfaite pour une vie en famille ou pour y passer des agréables vacances en famille ou avec des amis! La maison d'amis peut vous offrir un...

## 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

MAISON PRINCIPALE - 158 m<sup>2</sup> - comprenant:

Au rez-de-chaussée:

- \* Entrée - 12 m<sup>2</sup> - avec WC,
- \* Salon - 24 m<sup>2</sup>,
- \* Pièce/bureau/chambre - 25 m<sup>2</sup>,
- \* Salle à manger - 25 m<sup>2</sup> - avec cheminée (poêle à bois),
- \* Cuisine - 18 m<sup>2</sup> - récente, bien équipée,
- \* Buanderie/chaufferie - 20 m<sup>2</sup>.

A l'étage:

- \* Palier - 3 m<sup>2</sup> - avec WC,
- \* Chambre - 23 m<sup>2</sup> - avec salle d'eau et dressing, plancher en bois,
- \* Chambre - 24 m<sup>2</sup> - avec dressing, plancher,
- \* Salle d'eau - 6 m<sup>2</sup>.
- \* Grenier (non-aménageable).

MAISON D'AMIS - 37 m<sup>2</sup> comprenant:

Une pièce-de-vie / chambre avec salle d'eau et WC, une cuisine et un coin cellier/stockage.

DIVERSES:

- \* Grange / garage - 50 m<sup>2</sup> - avec un étage.
- \* Remise avec auvent - 15 m<sup>2</sup>.

FICHE TECHNIQUE:

- \* L'Ensemble en très bon état - pas de travaux à prévoir (sauf création d'une chambre supplémentaire si souhaité),
- \* Double vitrage,
- \* Bien isolé,
- \* Chauffage au fioul, chaudière basse consommation De Dietrich,
- \* Fosse septique récente,
- \* Jardin clôturé, portail électrique,
- \* Puits avec robinets connectés (à l'extérieur).

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **319 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :