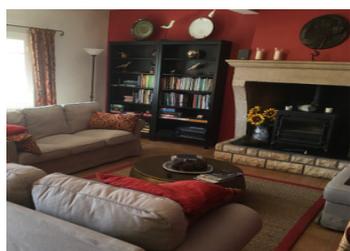


Un petit bijou! Charmante maison - 4/5CH - 3SdB - avec piscine, dans un écrin de verdure avec vue imprenable !



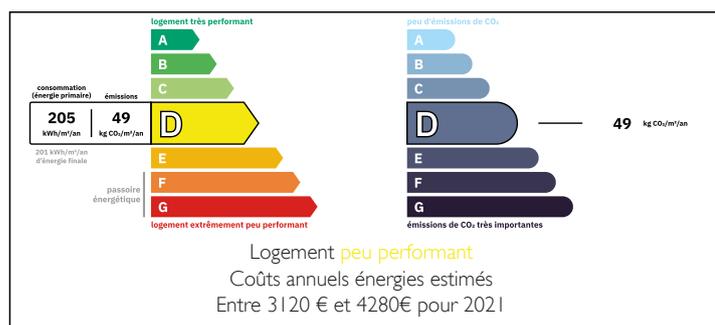
INFORMATION

Ville:	Saint-Émilion
Département:	Gironde
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	160 m2
Terrain:	11340 m2

RÉSUMÉ

Venez vite découvrir ce petit bijou avec beaucoup d'atouts, aujourd'hui rare à trouver! Une très charmante maison spacieuse avec sa piscine, dans un écrin de verdure et des vignes, avec vues panoramiques, sans voisinage direct ! Sans être isolée! Entouré par un terrain de plus d'un hectare, dont un jardin avec ses 4 points de terrasses et une parcelle de vignes d' 1ha qui sont actuellement en fermage ! Un allée le long de vos propres vignes, qui vous amène à la maison charmante rénovée et en parfait état. Elle vous offre une grande cuisine, un salon avec cheminée, une chambre, sdE, WC et une pièce (actuellement une salle de gym) au rez de chaussée et à l'étage vous trouvez une chambre parentale avec dressing (ou chambre) et sa salle de bain, deux chambres avec leur salle de...

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 dans la région vallonnée d'Entre-Deux-Mers, à proximité d'un village avec épicerie, école et restaurant! A 10 min d'une petite ville avec toutes les commodités, marché hebdomadaire, la gare. Fameuse Saint-Emilion et ses Châteaux à seulement 20 min. Mi-chemin Bordeaux-Bergerac (aéroports), les deux à environ 45 min. Proche du golf de Saint-Emilion, de la Côte Atlantique avec son Bassin d'Arcachon (accessible par train) et la Dune de Pyla à 1h30.

La maison offre une surface habitable de 160 m² comprenant:

Rez-de-chaussée:

Carrelage uniforme.

- * Cuisine / salle à manger - 20 m²,
- * Salon - 32 m² - cheminée avec poêle à bois,
- * Dégagement - 3 m²,
- * Chambre 1 - 14 m²,
- * Salle d'eau 1 - 4 m²,
- * WC
- * Salle de gym/chambre - 14 m².

Etage:

- * Chambre parentale - 18 m²,
- * Dressing/chambre - 13 m²,
- * Salle de bains - 6 m² - baignoire, lavabo, WC.
- * Palier - 5 m², avec son coin bureau,
- * Chambre 3 - 14 m²,
- * Chambre 4 - 15 m²,
- * Salle d'eau 2 - 5 m² - douche, lavabo, WC,

Garage attenant - 20 m² avec chaufferie.

Quelques petites dépendances - porcherie etc.

FICHE TECHNIQUE:

- * En parfait état !
- * Toiture refaite (2000) - isolée,
- * Electricité refaite,
- * Plomberie refaite,
- * Nouveau système de chauffage central au fioul, (chaudière récente) - poêle à bois,
- * Fosse septique.