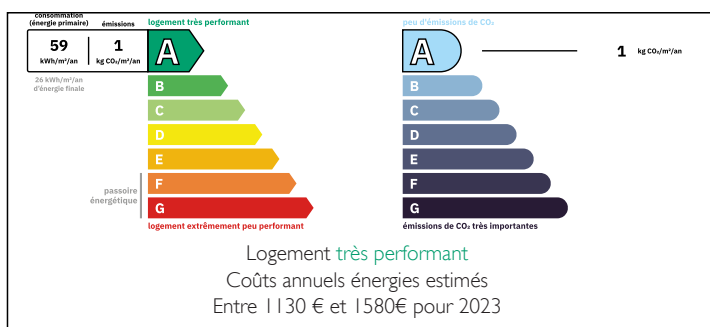


Élégante Maison de Maître avec jardin arboré et piscine à seulement 40 min de Bordeaux



DPE



INFORMATION

Ville:	Reignac
Département:	Gironde
Ch:	9
SdB:	4
Surface:	338 m ²
Terrain:	8318 m ²

RÉSUMÉ

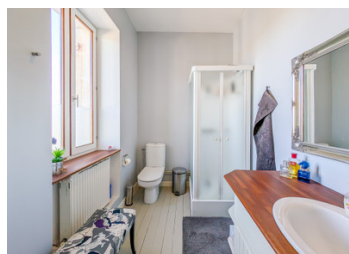
Dans un cadre bucolique au calme d'un hameau privé entre Reignac et Etauliers, venez découvrir cette magnifique Maison de Maître datant de 1850, entièrement rénovée avec des prestations haut de gamme, et bénéficiant d'un label énergétique A. Elle s'articule autour d'une maison principale (4/5 chambres), deux maisons d'amis indépendantes (2 chambres chacun), d'un vaste jardin de 8 318 m², d'une piscine 10×5m avec un grand salon d'été, et de nombreuses dépendances (garage, granges, ateliers).

La propriété séduit par ses volumes généreux, sa luminosité et son atmosphère chaleureuse, idéale pour une résidence principale confortable ou une maison secondaire de charme.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un grand séjour avec cheminée ouverte, une cuisine aménagée et équipée, une arrière-cuisine, une salle à

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

Les dépendances complètent l'ensemble et offrent des possibilités d'aménagement pour un usage personnel : atelier, espace créatif ou bureau indépendant.

Les 2 maisons d'amis entièrement équipés sont idéals pour accueillir votre famille ou vos amis.

Conçue pour une efficacité moderne avec une classe énergétique A, une nouvelle pompe à chaleur (septembre 2024), un chauffage au sol, un double vitrage, une isolation de haute performance et 45 panneaux photovoltaïques générant 9 kW. Tout a été pensé pour assurer un confort moderne et agréable.

A seulement 4 minutes de Reignac & Etauliers pour les commodités, 10 minutes de Montendre, 20 minutes de la citadelle de Blaye et 40 min de Bordeaux.

Plus de photos sont disponibles ainsi que les plans de la maison sur demande.

Ci-dessous des informations plus détaillées de la propriété.

LES PRESTATIONS

DPE A

Pompe à chaleur toute neuve installée septembre 2024

Chauffage au sol : cuisine, salle à manger, entrée et arrière cuisine.

Double vitrage en bois

Isolation de haute performance

Piscine : nouveau liner 2023 et nouvelle pompe 2023 - rideau de sécurité conforme

Toitures refaites entre 2012 et 2024

Panneaux photovoltaïques x 45 - 9Kw - Revente exclusivement

Tout à l'égout

Fibre disponible

L'accès à la propriété se fait par une allée arborée et

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2029 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES