LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A32353BTU33 Prix: 594 000 EUR

Honoraires: 5 % TTC inclus charge acquéreur (565 000 EUR hors honoraires)

Rare - maison de famille extraordinaire sur les hauteurs de l'Entre-Deux-Mers. Langoiran 318m - 4+ chambres

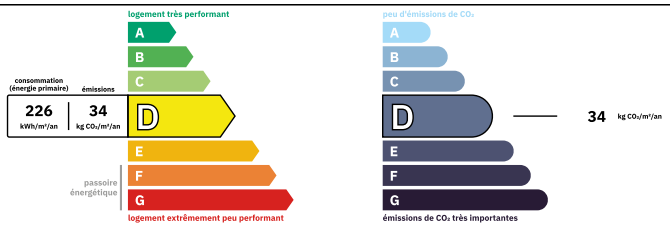
INFORMATION

Ville:	Langoiran
Département:	Gironde
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	318 m2
Terrain:	763 m2

RÉSUMÉ

Belle maison familiale rénovée avec goût pour optimiser l'espace et lui offrir une nouvelle beauté. Nichée sur les hauteurs de Langoiran, en zone non inondable, au « Pied du Château » médiéval de Langoiran, que nous apercevons depuis la maison, vous serez séduits par le charme qui y règne. Amoureux de la vieille pierre et des habitats troglodytiques, cette belle bâtisse vous séduira par ses beaux volumes (300m2 répartis sur 2 niveaux) et ses prestations anciennes conservées (tomettes, parquet en bois massif, cheminées, poutres apparentes…).

DPE



Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 3640 € et 4990€ pour 2021

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

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**2411 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Au Rez-de-chaussée : une entrée de 10 m2 , un premier salon de 22 m2 avec sa belle cheminée en pierre, son escalier en bois exotique offrant un premier accès à l'étage; un espace de vie de plus de 70m2 comprenant une cuisine installée en 2023, entièrement équipée, ouverte sur un grand salon et une magnifique salle à manger troglodytique, pour des repas mémorables. Un garde-manger ainsi que des wc viennent compléter cette pièce chaleureuse et conviviale. Retrouvez au rez-de-chaussée également un bureau de 17,5 m2 très lumineux, une pièce de 12,5 m2 avec son beau carrelage type carreaux de ciment et sa belle cheminée en marbre. Un garage fermé attenant de 40 m2 permettant de stationner un véhicule + coin atelier. À l'étage : un dégagement de 20m2 offre un beau dressing sur mesure, qui dessert un premier coin nuit comprenant deux chambres de 16 m2 et 14m2. Empruntez le couloir pour accéder à une salle de bains spacieuse de 9m2 avec vasque et baignoire à l'ancienne. Un coin douche de 2m2 et des wc complètent cet espace. Accédez ensuite à un palier de 18m2 actuellement utilisé en coin détente, très lumineux, qui dessert deux chambres de 13m2 chacune , un espace de 19m2 avec bibliothèque et dressing sur mesure, un salle d'eau de 5m2 et wc séparés ainsi qu'une grande pièce de vie de 30 m2 avec coin cuisine, salon et nuit. Jardin en contrebas avec piscine hors sol (3x1,5m) + 4...