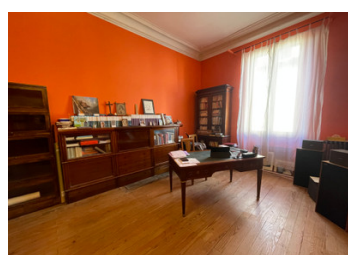
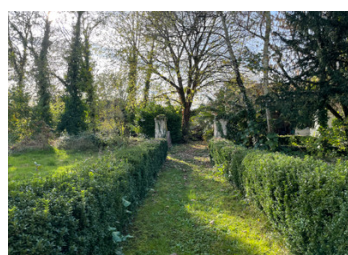
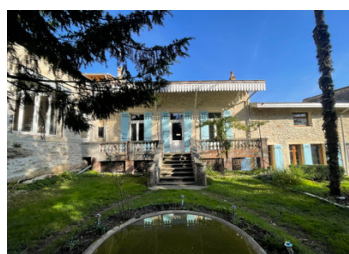


Charmante maison de 300m<sup>2</sup>, type Chartreuse, dans petit village au calme absolue, proche Langon avec gare!



## INFORMATION

Ville:	Langon
Département:	Gironde
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	300 m <sup>2</sup>
Terrain:	2401 m <sup>2</sup>

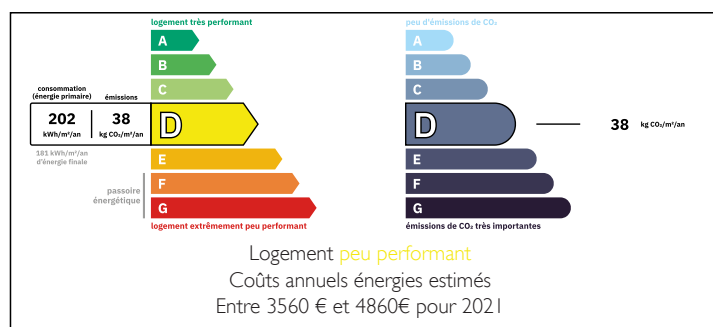
## RÉSUMÉ

Une très charmante maison Atypique - type Chartreuse - dotée de l'authenticité et du charme du 18e et 19e siècles, entourée d'un jardin plein de charme de plus de 2000 m<sup>2</sup> entièrement clôturé par un mur de l'époque qui vous garantit une intimité totale! Située dans un petit village médiéval avec quelques commerces pour les besoins quotidiens. La ville de Langon avec son gare, accès à l'autoroute vers Bordeaux et ses commerces se trouve à quelques minutes!

La maison a été rénovée et elle est en bon état. Cependant, il y a encore du potentiel d'agrandissement - éventuellement si souhaité en créant une habitation indépendante - ainsi que d'y mettre votre propre personnalité et goût!

Venez découvrir cette belle opportunité pour une famille et/ou une personne avec une profession libérale!

## 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

Actuellement la maison - 3 ch, 3 sdE/sdB - vous offre une surface habitable de 300 m<sup>2</sup>. Cependant, il y a encore du potentiel d'agrandir cette surface avec une pièce de 50 m<sup>2</sup>. Celle-là, ensemble avec une pièce attenante de 50 m<sup>2</sup> peut également être transformée en habitation individuelle sur le niveau de rez-de-jardin.

Puis, le grenier de 130 m<sup>2</sup> - déjà accessible par un escalier permanent - vous offre le potentiel d'aménagement en chambres ou appartement.

Un ancien chai de 40 m<sup>2</sup> - niveau plus bas - sera parfait pour une salle de gym/jeux, salle de cinéma, bibliothèque etc.!

Le moment que vous passez le portail donnant accès au jardin, tout votre stress disparaît et vous avez l'impression d'être dans une intimité totale sans nuisance ni éléments gênants!

Un charmant escalier en pierre vous amène sur une petite terrasse et la porte qui donne accès à une entrée/couloir traversante. Côté gauche il se trouve la salle à manger avec cheminée d'époque (30 m<sup>2</sup>) et un salon de 30 m<sup>2</sup> (actuellement non-accessible depuis cette pièce - ouverture d'époque a été fermée), puis la cuisine rustique (18 m<sup>2</sup>) avec une deuxième entrée et un deuxième petit salon (ou salle à manger - 15 m<sup>2</sup>).

Depuis la cuisine le chai (40 m<sup>2</sup>) est accessible.

Côté droite il y a un bureau (17 m<sup>2</sup>), une chambre avec coin salle d'eau (24 m<sup>2</sup>). Puis un dégagement avec cage d'escalier vers le grenier aménageable, une salle de bains et un WC. Puis vous y trouvez l'accès...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES