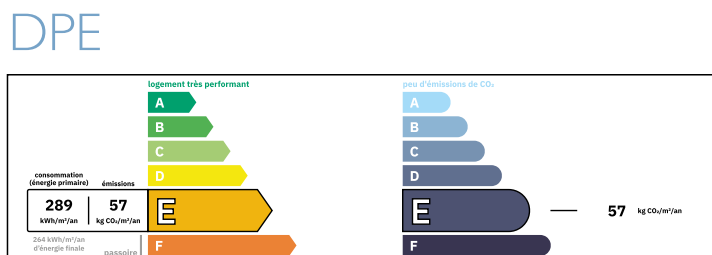


Belle propriété en pierre près de St Émilion et Libourne, 6 chambres, grande grange et atelier



## INFORMATION

Ville:	Saint-Sulpice-de-Faleyrens
Département:	Gironde
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	460 m <sup>2</sup>
Terrain:	1820 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Située dans la charmante commune de Saint-Sulpice-de-Faleyrens, cette belle propriété allie élégance et confort. Idéalement située, à seulement 10 minutes de Saint-Émilion et Libourne, et à 40 minutes de Bordeaux.

Caractéristiques principales :

Six chambres spacieuses, dont une suite au rez-de-chaussée avec salon et salle de bains

Cuisine équipée, salle à manger, cellier, buanderie et cave à vin

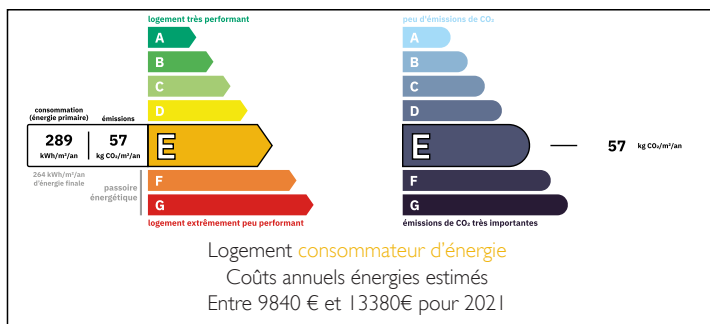
Salon élégant avec coin cheminée cosy, grande véranda avec vue sur le jardin exposé sud

Cinq chambres supplémentaires, deux salles de bains, et un deuxième salon à l'étage

Jardin paysager avec arbres matures et vaste espace de stationnement

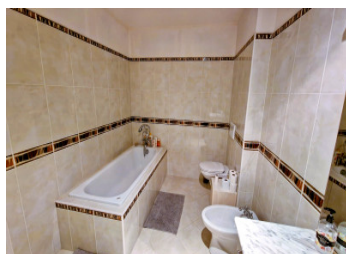
Saint-Sulpice-de-Faleyrens abrite le menhir de Pierrefitte, monument historique datant de 4 500

## 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

Rez-de-chaussée :

Cuisine équipée - 24 m<sup>2</sup>  
Arrière cuisine - 11 m<sup>2</sup>  
Salle à manger - 27,5 m<sup>2</sup>  
Salle de séjour - 46 m<sup>2</sup>  
Coin cheminée - 22 m<sup>2</sup>  
Cellier - 6,5 m<sup>2</sup>  
Buanderie - 7,5 m<sup>2</sup>  
WC - 1,9 m<sup>2</sup>  
Placard sous l'escalier - 2 m<sup>2</sup>  
Chambre à coucher - 18,5 m<sup>2</sup>  
Salon attenant - 15 m<sup>2</sup>  
Salle de bain - 14 m<sup>2</sup>

1er étage :

Chambre principale - 30 m<sup>2</sup>  
Chambre 2 - 20 m<sup>2</sup>  
Salle d'eau - 4 m<sup>2</sup>  
Salon - 26 m<sup>2</sup> + mezzanine 8 m<sup>2</sup>  
Chambre 3 - 27 m<sup>2</sup>  
Chambre 4 - 15 m<sup>2</sup>  
Chambre 5/Bureau - 37 m<sup>2</sup>  
Salle de bain - 8,5 m<sup>2</sup>  
Escalier vers le grenier.

Véranda - 29 m<sup>2</sup>

Terrasse couverte - 23 m<sup>2</sup>

Grange attenante - 78 m<sup>2</sup>

Atelier attenant avec mezzanine de rangement - 33 m<sup>2</sup>.

Jardin plein sud - presque sans vis à vis

Enclos à poules

Gaz de ville

Double vitrage

Tout à l'égout

Toit refait

Plomberie de qualité

Portail électrique

Grand parking

Linky

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **2351 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES