

Belle maison en pierre de 4 chambres au cœur des vignobles de Saint Émilion avec jardin clos et garage.



INFORMATION

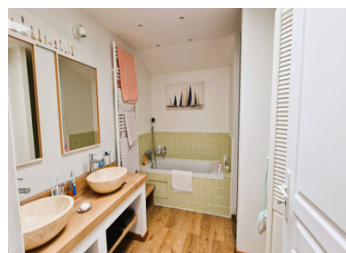
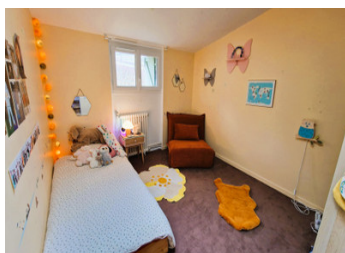
Ville:	Saint-Émilion
Département:	Gironde
Ch:	4
SdB:	1
Surface:	148 m ²
Terrain:	600 m ²

RÉSUMÉ

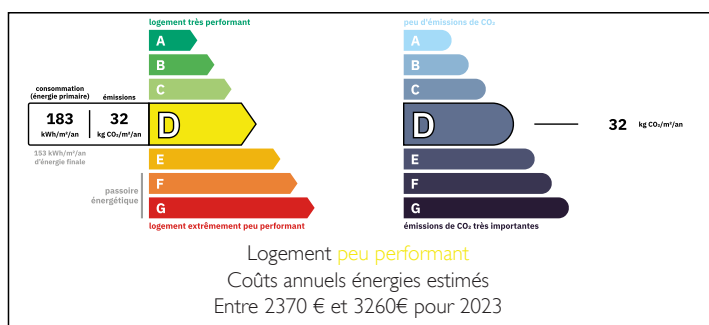
Située à seulement 6 minutes de Saint-Émilion, cette maison de 148 m² offre un cadre de vie paisible, entouré de vignes bio et de sentiers de randonnée. Sur un terrain de 840 m², elle allie charme de l'ancien et confort moderne — idéale pour une famille ou un couple recherchant un environnement serein à proximité des commodités.

Le rez-de-chaussée comprend un séjour lumineux avec cheminée, une cuisine équipée ouverte, une pièce polyvalente pouvant faire office de bureau ou de jardin d'hiver, un WC et une buanderie. À l'étage, 4 chambres lumineuses dont une avec dressing, une salle de bain avec baignoire et douche, et un WC séparé.

Le jardin offre une belle terrasse pour vos repas d'été, un garage attenant, une ancienne porcherie pour le rangement, et la possibilité d'installer une piscine. Parfait pour les actifs travaillant à Libourne

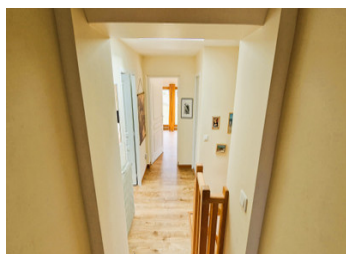


DPE



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 :

Salle de séjour - 25 m²

Cuisine/salle à manger - 20 m².

Salle de jardin - 14 m²

Buanderie - 3,5 m²

WC - 2 m²

A l'étage :

Chambre 1 - 21 m²

Chambre 2 - 10 m²

Chambre 3 - 10 m²

Chambre 4 - 15 m² plus dressing 5 m²

Salle de bain - 8 m²

WC - 1,5 m²

Garage - 22 m²

Terrasse - 12 m²

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 320 EUR

Taxe habitation: EUR

Double vitrage

Chauffage au fioul

Toiture saine

Une grande partie de la plomberie a été révisée en 2016

Fosse septique pas au norme

Saint-Émilion, ville classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, est réputée pour ses vins prestigieux, son architecture historique et son atmosphère enchanteresse. Elle allie harmonieusement gastronomie, culture et charme campagnard, offrant une qualité de vie exceptionnelle. Vivre à proximité permet d'accéder facilement à une gastronomie et à des vins de classe mondiale, ainsi qu'à une communauté accueillante.

NOTES

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>