

## Maison de campagne familiale, avec grand jardin arboré



## INFORMATION

Ville:	Sauveterre-de-Guyenne
Département:	Gironde
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	293 m <sup>2</sup>
Terrain:	8516 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

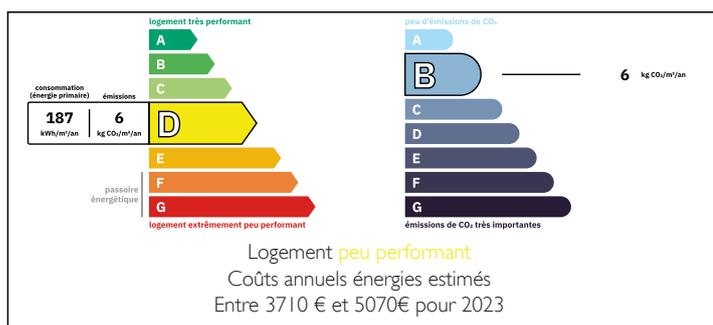
Au cœur d'un village, et pourtant bien au calme, au milieu d'un grand terrain où se niche un joli petit bois, cette très belle longère en pierres, datant d'avant le 19<sup>ème</sup> siècle, est dans la famille des propriétaires actuels depuis plusieurs générations. Elle a ainsi été continuellement entretenue et améliorée. La façade est fraîchement refaite à la chaux, selon l'ancien savoir faire.

La cuisine s'ouvre sur la salle à manger, dans un espace très cosy. Puis on accède à un grand salon, avec ses pierres de Gironde au sol, et sa cheminée/insert. S'ensuit un bureau, toujours avec vue sur le jardin, et enfin une chambre très agréable avec salle d'eau et accès direct au jardin.

Le premier étage abrite 4 chambres spacieuses, et un espace bureau.

Enfin, de nombreuses granges sont attenantes à la maison, et peuvent être éventuellement réaménagées agréablement.

## 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

Au rez-de-chaussée:

Cuisine ouverte/salle à manger : 41 m<sup>2</sup>, avec un cellier frais attenant (dans une cuve en ciment)

Buanderie : 5 m<sup>2</sup>

WC : 2,5 m<sup>2</sup>

Salon avec carreaux de Gironde, et un insert qui chauffe quasiment toute la maison grâce à ses conduits : 46 m<sup>2</sup>

Bureau : 27 m<sup>2</sup>

Suite : chambre de 23 m<sup>2</sup> (avec conduit cheminée pouvant être remis en fonction), salle de douche avec WC de 7 m<sup>2</sup>

Au 1<sup>er</sup> étage, bien isolés des pièces à vivre :

Très grand pallier aménagé en bureau : 31 m<sup>2</sup>

Une première charmante petite chambre : 12 m<sup>2</sup>

Une salle de douche avec WC : 4,5 m<sup>2</sup>

Une seconde chambre avec salle de bain et dressing : 43 m<sup>2</sup>

Une troisième chambre avec mezzanine : 29 m<sup>2</sup>

Une quatrième chambre avec mezzanine : 21 m<sup>2</sup>

Dépendances :

Chai avec cuves béton : 72 m<sup>2</sup>

Une grange attenante : 145 m<sup>2</sup>

2 granges non fermées : 80 et 62 m<sup>2</sup>

Divers:

Assainissement individuel changé entièrement en 2025

Eau chaude : chauffe-eau électrique

Chauffage : insert poêle à bois 17 kw avec distribution dans la maison + radiateurs électriques

Puits dans le jardin

-----

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

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES