

Domaine rénové avec gîte & 9 ha à 10 min de Saint-Émilion – Idéal résidence principale ou activité touristique



INFORMATION

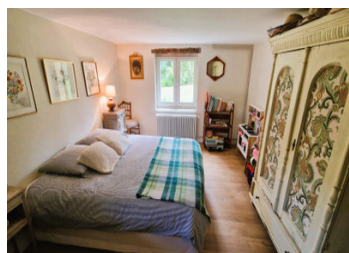
Ville:	Saint-Philippe-d'Aiguille
Département:	Gironde
Ch:	8
SdB:	5
Surface:	325 m ²
Terrain:	92672 m ²

RÉSUMÉ

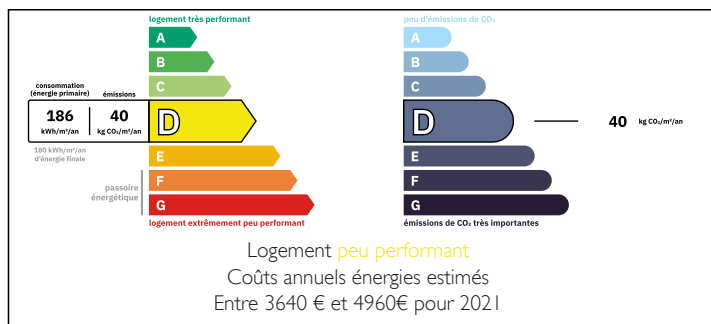
À seulement 10 minutes de Saint-Émilion, ce superbe domaine rénové offre 325 m² habitables, comprenant une maison principale de 238 m² et un gîte indépendant de 87 m². Implanté sur près de 9 hectares de bois et de terres agricoles, il conviendra parfaitement à une grande famille, un projet de résidence secondaire ou une activité d'accueil.

Les deux bâtiments ont été rénovés avec des matériaux de qualité, alliant charme de l'ancien et confort moderne. Situé au calme, le bien reste proche des commodités, écoles et de la gare, ce qui en fait un lieu de vie pratique pour les actifs souhaitant s'installer en milieu rural sans renoncer à la connectivité.

Un cadre exceptionnel pour vivre au vert, développer un projet touristique ou profiter des atouts de la région bordelaise.

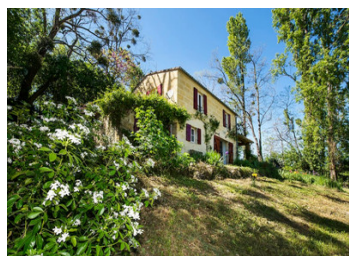


DPE



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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1521 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Caractéristiques de la Maison Principale :

Grand espace de vie ouvert avec cuisine entièrement équipée

6 chambres, 3 salles de bains, WC séparé, buanderie et cave

Confort élevé avec chauffage central au gaz, double vitrage et fibre optique

Caractéristiques du Gîte :

Espace de vie ouvert avec cuisine, 2 chambres, 2 salles de bains, buanderie

Idéale pour les invités ou comme location de vacances

Aménagements Extérieurs :

Piscine avec nouveau liner et pool house

Grande terrasse, garage, atelier

Extérieur paysagé avec chemins et accès

Rénovations Récentes :

Système électrique modernisé, nouveaux systèmes de drainage et d'assainissement

Nouveau carrelage, remodelage de la cuisine et ajout de salles de bains

Refait entièrement, installation de chauffage dans la maison d'hôtes

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