

**PROPRIETE D'EXCEPTION! Beau CHATEAU avec vue panoramique ! Emplacement extraordinaire! Proche Saint-Emilion !**



## INFORMATION

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Ville:       | Saint-Aubin-de-Branne |
| Département: | Gironde               |
| Ch:          | 6                     |
| SdB:         | 5                     |
| Surface:     | 470 m2                |
| Terrain:     | 49954 m2              |

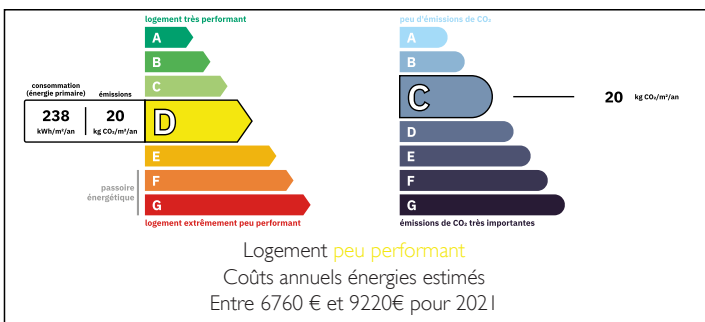


## RÉSUMÉ

A 35 km de BORDEAUX, une dizaine de km de SAINT-EMILION et au bout d'un petit village vous trouvez cette propriété d'exception très rare à trouver! Un magnifique château avec son architecture parfaitement équilibrée dans son environnement harmonieux avec des vues panoramiques sur la vallée. Rien de défigurant, pas de constructions, pas de pylônes électriques! Ni de routes, ni de nuisance!

Le château dans son ensemble est en bon état en offrant un confort agréable et moderne! Tous les pièces-de-vie et presque toutes les chambres sont orientés au sud - très lumineuses - et ont toutes la vue imprenable sur la vallée. Une piscine avec son pigeonnier et sa cuisine d'été, une cave à vin climatisée et les dépendances, ainsi que son terrain de 5 hectares en nature de parc, de bois, de lavoir, d'étang, de...

## 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

Le château vous offre une surface habitable de 470 m<sup>2</sup>, comprenant:

Au rez-de-chaussée:

- \* Entrée principale - 23 m<sup>2</sup> - porte-fenêtre vers jardin;

Côté droite:

- \* Salon - 38 m<sup>2</sup> - avec cage d'escalier en pierre, porte-fenêtre vers jardin;
- \* Salle à manger - 23 m<sup>2</sup> - cheminée,
- \* Cuisine - 26 m<sup>2</sup> - équipée,
- \* Cabinet toilettes -
- \* Entrée de service - 6 m<sup>2</sup>

Côté gauche:

- \* Salle de réception - 50 m<sup>2</sup> - cheminée, portes fenêtres vers jardin;
  - \* Dégagement avec pièce de stockage - 8 m<sup>2</sup> - desservant
  - \* Chambre 1 - 19 m<sup>2</sup> - porte-fenêtre vers jardin/piscine.
- En descendant un escalier en pierre:
- \* Cave à vin climatisée - 18 m<sup>2</sup>;
  - \* Cuisine d'été - 22 m<sup>2</sup> - donnant sur la terrasse de la piscine;
  - \* Salle d'eau, cabinet toilettes - 4 m<sup>2</sup>;
  - \* Buanderie/chaufferie - 8 m<sup>2</sup>;
- Dégagement donnant accès à la dépendance - ancienne grange - 90 m<sup>2</sup>.

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES

A l' étage:

- \* Palier escalier en pierre - 10 m<sup>2</sup>;

Côté droite:

- \* Dégagement - 15 m<sup>2</sup>;
- \* Chambre 2 - 23 m<sup>2</sup> - avec
- \* Salle de bains - 6 m<sup>2</sup> - baignoire, douche, lavabo, WC;
- \* Chambre 3 - 14 m<sup>2</sup>;
- \* Salle de bains - 7 m<sup>2</sup>;
- \* Toilettes - 2 m<sup>2</sup>.

Dans la tour:

- \* Palier - 4 m<sup>2</sup>;
- \* Chambre 4 - 20 m<sup>2</sup>;
- \* Salle d'eau - 7 m<sup>2</sup> - douche, WC;