

Superbe CORPS DE FERME dans un cadre très paisible avec belle vue, piscine! Idéal pour CH/gites/co-habitation



## INFORMATION

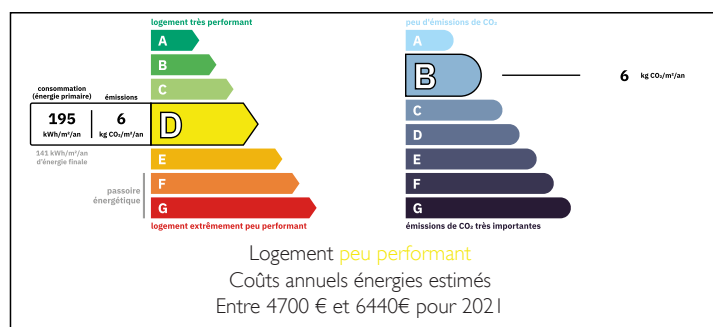
Ville:	Saint-Émilion
Département:	Gironde
Ch:	9
SdB:	7
Surface:	695 m2
Terrain:	10572 m2

## RÉSUMÉ

Corps de Ferme très spacieux et dans un état impeccable! Situé sur son terrain de plus de 1 hectares avec belle piscine sécurisée dans un endroit vraiment incroyable!

Au calme absolu, pas de nuisance sonore ni visuelle. Dans la région vallonnée de l'Entre-Deux-Mers, avec une vue imprenable sur les vignes vallonnées! Juste quelques minutes d'un village avec les besoins quotidiens et à 10 minutes, vous trouverez plusieurs villes et villages avec toutes les commodités. Saint-Emilion à 20 min, Bordeaux et Bergerac à 1h! Vraiment parfait pour une activité touristique (gites et/ou CH), une co-habitation ou pour accueillir une grande famille! A adapter à tous vos projets!

## 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 habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

L'immense surface habitable de 695 m<sup>2</sup> (!) vous offre de nombreuses possibilités pour tous vos projets! En raison de sa configuration - deux habitations + dépendance aménagée - parfait pour une activité Chambres d'hôtes/gîtes! Cependant également idéal pour une maison de vacances pour 2/3 familles ou des très bons amis, pour un projet de co-habitation ou bien sûr pour une grande famille! Presque toutes les chambres sont en suite (avec salle de d'eau) et il y a plusieurs grandes pièces-de-vie séparées, avec la possibilité de les rejoindre.

### PARTIE 1:

Habitation 1 vous offre une surface habitable de 290 m<sup>2</sup>, comprenant:

- \* Cuisine - 37 m<sup>2</sup> - équipée avec terrasse couverte,
- \* Salle à manger/bureau - 15 m<sup>2</sup>,
- \* Jardin d'hiver / Véranda - 31 m<sup>2</sup>,
- \* Salon - 39 m<sup>2</sup> - avec mezzanine 28 m<sup>2</sup>,
- \* Buanderie - 10 m<sup>2</sup>,
- \* Débarras - 15 m<sup>2</sup>,
- \* Chambre 1 - 55 m<sup>2</sup> - avec salle d'eau et accès à l'extérieur (pourrait être exploitée comme CH,
- \* chambre 2 - 17 m<sup>2</sup>,
- \* chambre 3 - 17 m<sup>2</sup> - ou bureau,
- \* Salle de d'eau - 8 m<sup>2</sup>.
- \* Chambre 4 - 37 m<sup>2</sup> - à l'étage, avec possibilité de créer une salle de bains.

### PARTIE 2:

Habitation 2 vous offre un espace habitable de 320 m<sup>2</sup>, comprenant:

- \* Pièce-de-vie cathédrale - 55 m<sup>2</sup> - pourrait fonctionner comme salle de réception/restaurant!
- \* Cuisine ouverte,
- \* Petite arrière cuisine - 10 m<sup>2</sup>,
- \* Cellier - 16 m<sup>2</sup>,
- \* Chambre 5 - 34 m<sup>2</sup> - avec salle d'eau et accès à l'extérieur,
- \* Chambre 6 - 34 m<sup>2</sup> - avec...