

## Maison Magnifiquement Rénovée avec Accès Idéal à Bordeaux, Angoulême et Commodités Locales



## INFORMATION

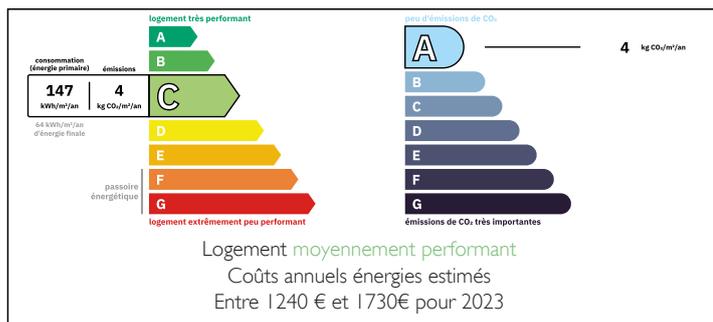
Ville:	Les Églisottes-et-Chalaires
Département:	Gironde
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	90 m2
Terrain:	3933 m2



## RÉSUMÉ

Cette propriété présentée avec soin offre un cadre de vie moderne et élégant dans un emplacement extrêmement pratique. Située à quelques pas d'une gare avec liaisons directes vers Bordeaux et Angoulême, elle se trouve à proximité immédiate de toutes les commodités essentielles : pharmacie, boulangerie, école et médecins, ainsi que la ville dynamique de Coutras avec ses supermarchés et son accès rapide à l'A89. L'intérieur a été entièrement rénové avec goût, comprenant une cuisine contemporaine, de vastes espaces de vie, une salle de bain luxueuse et une configuration de chambres flexible, idéale pour une famille ou des invités. A l'extérieur, le jardin entièrement clos offre intimité et espace avec des haies matures, une terrasse pour recevoir, un garage double et un abri voiture avec points d'eau et d'électricité, et une charmante dépendance avec véranda. Une maison clé en...

## 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:** 1300 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Située dans un environnement particulièrement pratique, cette propriété magnifiquement rénovée propose un cadre de vie élégant à seulement quelques minutes de toutes les commodités et des grands axes de transport. Que vous soyez en quête d'une résidence familiale, d'un pied-à-terre ou d'un refuge paisible proche de tout, cette maison saura répondre à vos attentes.

À quelques minutes à pied d'une gare offrant des liaisons directes vers Bordeaux et Angoulême, elle bénéficie également de la proximité immédiate d'une pharmacie et d'une boulangerie accessibles en quelques minutes en voiture. La ville voisine de Coutras propose tous les services indispensables : supermarchés, cafés, restaurants, et un accès rapide à l'autoroute A89, idéale pour les trajets quotidiens. Dès l'arrivée, un portail mène à un jardin entièrement clos et à une façade soignée. Le terrain, généreux et joliment entretenu, confère à la propriété une atmosphère de calme et d'intimité, renforcée par les hautes haies et arbres matures qui délimitent la parcelle.

L'intérieur de la maison a été rénové avec soin et dans un style contemporain. Dès l'entrée, on est séduit par la luminosité, les volumes et la finition soignée des espaces.

Sur la droite, deux belles chambres, dont une avec dressing indépendant, parfait pour du rangement ou une touche de confort supplémentaire. En face, une salle de bain moderne avec baignoire balnéo d'angle, carrelage élégant, et WC séparé.

La pièce de vie principale constitue le cœur de la maison et se divise intelligemment en trois espaces distincts mais ouverts :

Une cuisine moderne entièrement équipée...