

## Élégance clé en main près de Bordeaux – Maison de plain-pied lumineuse avec terrain piscinable



## INFORMATION

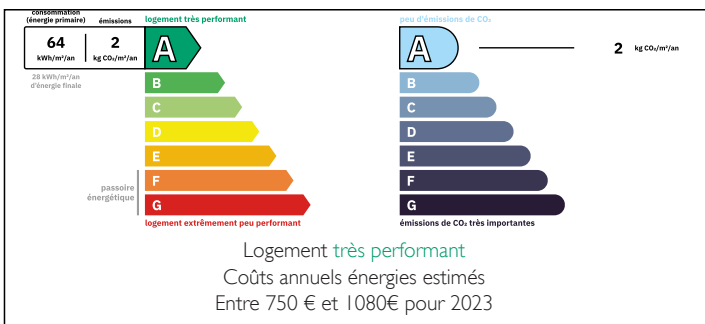
Ville:	Saint-Germain-du-Puch
Département:	Gironde
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	145 m <sup>2</sup>
Terrain:	731 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Entièrement rénovée en 2024, cette maison de plain-pied prête à vivre combine charme et confort moderne dans un environnement calme et lumineux. Elle propose une belle pièce de vie ouverte, quatre chambres, deux salles de bains et un double bureau, offrant un cadre idéal pour une vie familiale ou le télétravail. Le jardin agréable et sans vis-à-vis permet l'installation d'une piscine pour créer un véritable espace de détente extérieur. Grâce à une rénovation énergétique complète (pompe à chaleur et ballon thermodynamique), la maison bénéficie d'une consommation d'énergie maîtrisée. Située à seulement 10 minutes de Libourne et à proximité immédiate des commodités de Saint-Germain-du-Puch, elle offre un équilibre parfait entre tranquillité résidentielle et accès rapide à Bordeaux.

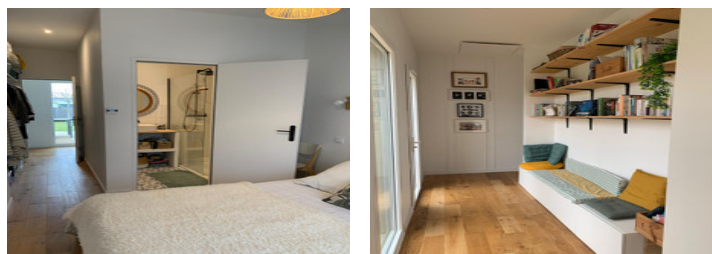


## DPE



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

Entièrement repensée et rénovée avec soin en 2024, cette élégante maison de plain-pied offre aujourd'hui un cadre de vie harmonieux où le charme de l'ancien rencontre le confort contemporain. Prête à accueillir ses nouveaux propriétaires sans aucun travaux à prévoir, elle constitue une véritable opportunité clé en main.

Dès l'entrée, les volumes généreux et la lumière omniprésente créent une atmosphère chaleureuse et apaisante. La pièce de vie principale, ouverte et conviviale, forme un espace idéal pour recevoir ou partager les moments du quotidien. Les lignes épurées de la rénovation mettent en valeur le caractère de la maison tout en apportant modernité et fonctionnalité.

L'espace nuit se compose de quatre chambres confortables, accompagnées de deux salles de bains bien agencées. Un double bureau complète l'ensemble, offrant un environnement parfait pour le télétravail, un espace créatif ou une salle de jeux selon les besoins.

À l'extérieur, le jardin propose un cadre calme et verdoyant propice à la détente. Le terrain permet l'installation d'une piscine, offrant ainsi la possibilité de créer un véritable espace de vie estival et de profiter pleinement des beaux jours.

La maison bénéficie également d'excellentes performances énergétiques grâce à une rénovation thermique complète intégrant une pompe à chaleur et un ballon thermodynamique, garantissant une consommation d'énergie maîtrisée. La fiscalité locale reste également particulièrement attractive.

Idéalement située, la propriété se trouve à seulement dix minutes du centre de Libourne, tout en étant à quelques pas du cœur de Saint-Germain-du-Puch et de ses commodités : commerces, école, services de santé...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 955 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES