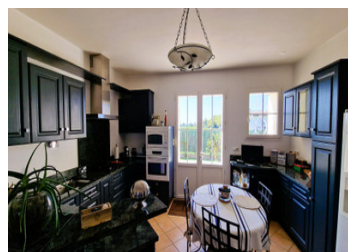
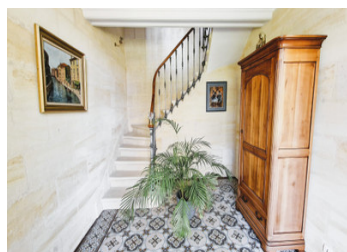


Belle Maison de Maître en Pierre proche de toute commodités avec Piscine, Deux Garages et Cuvier



## INFORMATION

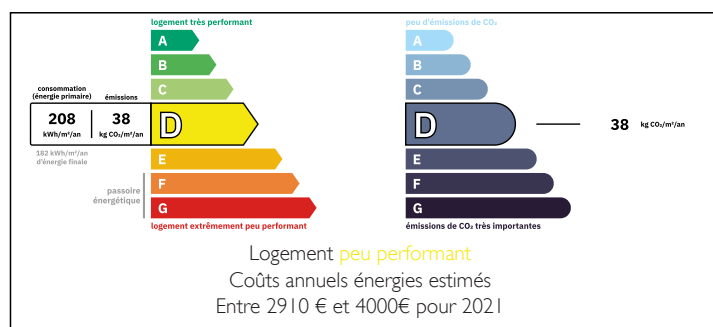
Ville:	Saint-Émilion
Département:	Gironde
Ch:	6
SdB:	3
Surface:	227.89 m <sup>2</sup>
Terrain:	2465 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

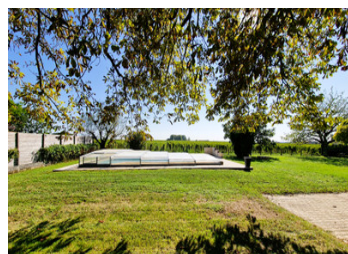
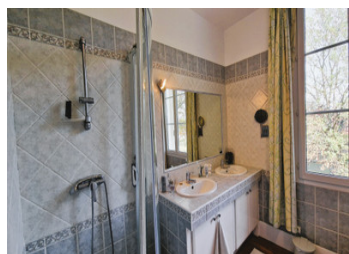
À seulement 3 km de Saint-Émilion, destination classée UNESCO et haut lieu du tourisme œnologique, cette Maison de Maître rénovée représente une opportunité rare d'investissement. Ses 6 chambres, vastes espaces de réception et salle de jeux de 67 m<sup>2</sup> en font un bien parfaitement adapté à l'accueil touristique (chambres d'hôtes, location saisonnière haut de gamme) ou à une résidence secondaire de prestige. Avec piscine neuve 10x5 m, panneaux solaires, double vitrage, alarme et confort moderne, aucun gros travaux n'est à prévoir. Proche de Libourne (gare TGV, autoroute, commerces), la propriété bénéficie d'une accessibilité idéale et d'un fort potentiel de rentabilité grâce à la demande soutenue dans le secteur de Saint-Émilion.

## 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

Idéalement située à 3 km du centre historique de Saint-Émilion et à 5 km de Libourne avec ses infrastructures (commerces, gare SNCF avec liaisons directes vers Bordeaux et Paris, accès autoroutier), cette Maison de Maître en pierre de près de 300 m<sup>2</sup> habitables offre un investissement sûr et stratégique.

Le rez-de-chaussée comprend une entrée, salon, salle à manger, cuisine avec accès direct à une terrasse de 40 m<sup>2</sup>, buanderie et salle d'eau. Une chambre avec salle de bain attenante et une vaste salle de jeux de 67 m<sup>2</sup> complètent ce niveau.

À l'étage, un palier dessert six chambres (dont une avec dressing), un bureau et une salle de bain avec WC.

Les extérieurs incluent deux garages (46 m<sup>2</sup> et 59 m<sup>2</sup>), un cuvier de 63 m<sup>2</sup>, un jardin paysager et une piscine 10x5 m équipée d'un liner et d'une couverture récents. Deux puits, des panneaux solaires, une micro-station, le gaz de ville, du double vitrage PVC/alu et une alarme avec télésurveillance garantissent modernité et tranquillité.

Cette demeure, entièrement rénovée et sans travaux majeurs à prévoir, constitue un bien rare dans un secteur où la demande touristique et locative reste très forte. Elle se prête idéalement à un projet de chambres d'hôtes, gîte haut de gamme ou résidence secondaire de prestige au cœur du vignoble bordelais.

-----

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

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 2237 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES