

Ferme de charme avec 5 chambres et 3 salles de bains, dépendances, piscine et joli jardin, au calme.



INFORMATION

Ville:	Saint-Avit-Saint-Nazaire
Département:	Gironde
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	225 m ²
Terrain:	4063 m ²

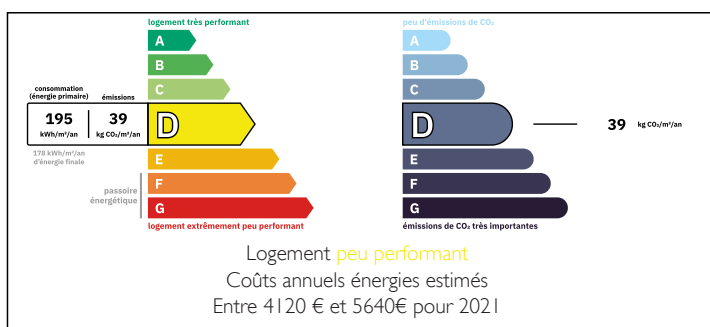


RÉSUMÉ

Située dans un hameau paisible, à proximité de Bergerac, de Sainte-Foy-la-Grande, de Saint-Émilion et de Bordeaux, cette ravissante ferme rénovée de 5 chambres allie charme de l'ancien et beaux volumes. Le point fort de la propriété est une superbe grange aménagée, offrant un vaste séjour avec plafond cathédrale, poutres apparentes, mezzanine, fenêtres de toit et poêle à bois.

La partie d'origine comprend une cuisine de campagne chaleureuse avec poêle à bois, une buanderie et trois chambres, tandis que la grange propose deux chambres supplémentaires dont une avec salle d'eau attenante. À l'extérieur, vous profiterez d'une piscine avec terrasse et bar, d'un jardin arboré avec vue dégagée sur la campagne, d'une grange attenante idéale pour un atelier ou un espace créatif, ainsi que d'un ancien séchoir à tabac indépendant.

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

Située dans un hameau paisible au sein d'un village, avec des terres agricoles ouvertes au-delà du jardin, cette charmante ferme de 5 chambres et 3 salles de bains offre un équilibre remarquable entre caractère, espace et confort moderne. La propriété bénéficie d'une situation particulièrement pratique, à environ 25 minutes de Bergerac, à moins de 10 minutes de la ville animée de Sainte-Foy-la-Grande et de son marché réputé, et à portée de Saint-Émilion et Bordeaux.

L'habitation s'articule autour d'une superbe grange récemment rénovée, devenue le cœur de la maison. La pièce de réception principale est véritablement impressionnante, avec son plafond cathédrale, ses poutres apparentes et ses fenêtres de toit qui inondent l'espace de lumière naturelle. Une mezzanine, aménagée avec des étagères et des garde-corps en bois, surplombe la pièce et accentue la sensation de volume tout en offrant un espace idéal pour la lecture ou le télétravail. Un poêle à bois apporte chaleur et convivialité, faisant de cette pièce un lieu de vie agréable en toute saison.

La ferme d'origine, reliée harmonieusement à la grange, conserve tout son charme. La cuisine de campagne, spacieuse et accueillante, dispose de poutres apparentes, de carrelage traditionnel, de plans de travail en bois, d'un évier de style ancien et d'un poêle à bois. Elle offre suffisamment d'espace pour une grande table familiale, avec des portes ouvrant directement sur la terrasse, idéale pour la vie quotidienne comme pour recevoir. Une buanderie de belle taille attenante apporte des espaces de rangement et de...

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES