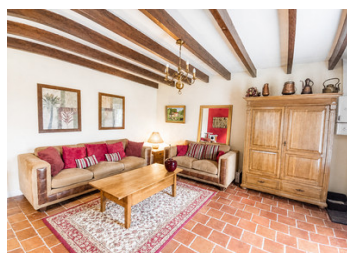


Ancienne maison vigneronne avec gîte, piscine et dépendances, à proximité de Sainte-Foy-la Grande



## INFORMATION

Ville:	Sainte-Foy-la-Grande
Département:	Gironde
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	170 m <sup>2</sup>
Terrain:	890 m <sup>2</sup>



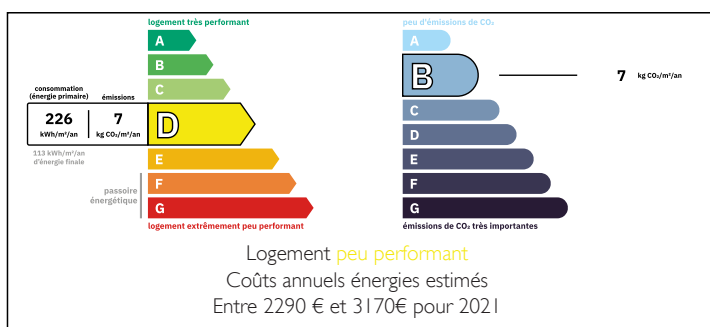
## RÉSUMÉ

Superbe ancienne maison vigneronne en pierre, alliant charme, confort et grande polyvalence, dans un environnement agréable à proximité des commodités. La maison principale d'environ 120 m<sup>2</sup> offre de beaux volumes lumineux avec une cuisine équipée ouverte sur une salle à manger avec poêle à bois, un salon convivial, quatre chambres, une salle de bains et des WC séparés.

Une maison d'amis indépendante, entièrement meublée, constitue un atout rare, idéale pour recevoir famille et amis ou pour un revenu locatif saisonnier.

À l'extérieur, le jardin paysager accueille une piscine au sel 9 x 4 m avec pool house, pergola et espaces détente. De nombreuses dépendances, dont un vaste ancien séchoir à tabac, garages et cave à vin, offrent de multiples possibilités d'usage.

## 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

Ancienne maison vigneronne en pierre, superbement présentée, cette propriété de caractère allie charme, confort et flexibilité, offrant une belle opportunité de vie à proximité des commodités locales.

La maison principale, d'une surface habitable d'environ 120 m<sup>2</sup>, se compose de pièces généreuses et harmonieusement agencées. Elle comprend une cuisine aménagée et entièrement équipée ouvrant sur une salle à manger avec poêle à bois, véritable cœur chaleureux et convivial de la maison, ainsi qu'un salon confortable. L'espace nuit offre quatre chambres de belles dimensions, une salle de bains familiale et des WC séparés. La propriété a été soigneusement entretenue et conserve tout son caractère authentique.

En complément, une maison d'amis indépendante d'environ 50 m<sup>2</sup> propose un vaste espace de type loft ouvert. Elle comprend une cuisine équipée, un espace repas et salon, un coin nuit bien défini ainsi qu'une salle d'eau. La configuration permet également la création d'une chambre séparée supplémentaire si souhaité. Cette dépendance bénéficie d'une climatisation réversible, assurant un confort optimal toute l'année. Vendue entièrement meublée, elle est idéale pour accueillir des invités, de la famille ou pour générer un revenu locatif saisonnier.

À l'extérieur, la propriété offre un cadre de vie particulièrement agréable avec une piscine enterrée au sel (9 x 4 m), agrémentée d'une pergola, d'un salon d'été, d'une douche solaire, d'une alarme, d'un robot nettoyeur, ainsi que de bâches été et hiver. Le liner a été remplacé en 2024. Local technique de la piscine et espace vestiaire.

De nombreuses dépendances apportent une réelle valeur ajoutée...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 929 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES