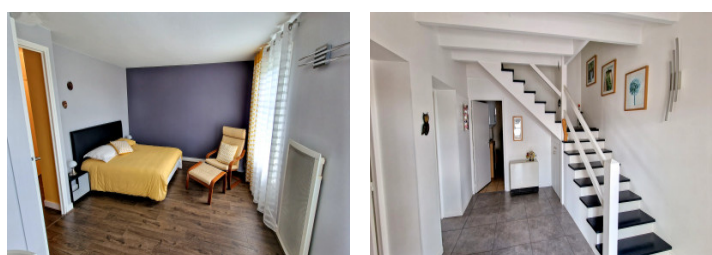
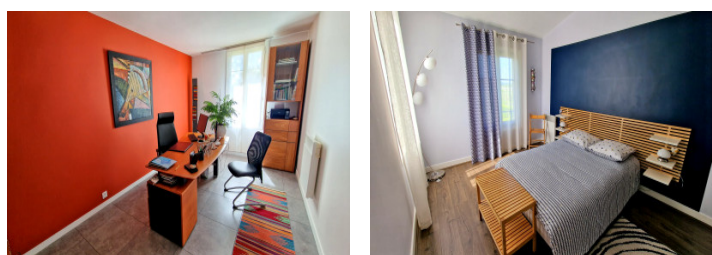


Propriété en pierre de caractère proche Saint-Émilion, 5 chambres, jardin et garage



## INFORMATION

Ville:	Vignonet
Département:	Gironde
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	258 m <sup>2</sup>
Terrain:	2057 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Élegante maison en pierre d'environ 258 m<sup>2</sup>, située dans le secteur très recherché de Saint-Émilion, idéale en tant que spacieuse maison familiale ou résidence secondaire de charme.

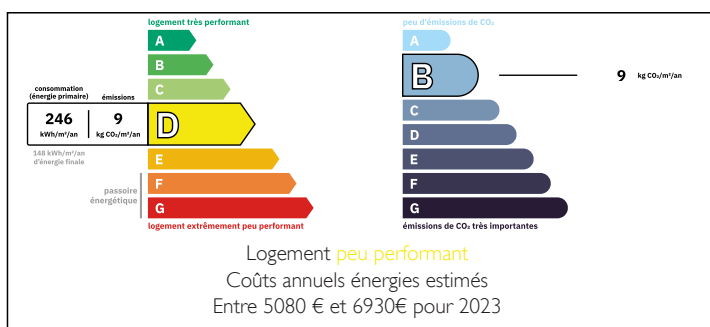
Offrant 5 chambres dont une de plain-pied, un bureau et de beaux espaces de vie, la propriété allie caractère authentique et confort moderne.

Le terrain de 2 057 m<sup>2</sup> offre un cadre idéal pour profiter de l'extérieur, avec une terrasse, une cuisine d'été, un garage attenant et de beaux espaces pour se détendre ou recevoir.

Entièrement piscinable, le jardin offre un beau potentiel pour compléter cet espace de vie extérieur.

Idéalement située à seulement 3 km des commodités, à 5 minutes de Saint-Émilion et à 15

## 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 à seulement 5 minutes de Saint-Émilion et 15 minutes de Libourne, cette élégante propriété en pierre offre un cadre idéal pour ceux qui recherchent une spacieuse maison familiale ou une résidence secondaire accueillante dans l'un des secteurs les plus prisés du sud-ouest de la France.

Développant environ 258 m<sup>2</sup> habitables, la maison a été pensée pour favoriser les moments de convivialité tout en offrant confort et flexibilité. Le vaste séjour constitue un espace chaleureux et accueillant pour les réunions familiales, tandis que la grande cuisine s'impose naturellement comme le cœur de la maison. Une chambre de plain-pied, associée à une salle d'eau au même niveau, permet une vie quotidienne pratique et confortable ou l'accueil de proches en toute simplicité.

À l'étage, quatre chambres supplémentaires ainsi qu'une grande salle de jeux et/ou de sport offrent un espace modulable, idéal pour les enfants, la famille de passage ou les moments de détente. L'ensemble est soigneusement décoré avec des matériaux de qualité, créant une atmosphère à la fois élégante et conviviale.

À l'extérieur, la propriété prend toute sa dimension. Le terrain de 2 057 m<sup>2</sup> est parfait pour profiter des longues journées d'été, avec une terrasse pour les repas en plein air, une cuisine d'été (36,90 m<sup>2</sup>) idéale pour recevoir, et de beaux espaces pour partager des moments en famille ou entre amis. Le jardin est entièrement piscinable, offrant la possibilité d'y créer une piscine et de renforcer encore son attrait en tant que résidence secondaire. Un garage attenant...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1208 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES