

**RARE. Maison de caractère avec piste ULM homologuée, piscine et plus de 4ha de terrain**



## INFORMATION

|              |          |
|--------------|----------|
| Ville:       | Grignols |
| Département: | Gironde  |
| Ch:          | 4        |
| SdB:         | 3        |
| Surface:     | 253 m2   |
| Terrain:     | 40000 m2 |

## RÉSUMÉ

Propriété de caractère avec piste ULM & projet équestre

À Grignols (33), à 3 min des commodités de Cocumont (47), découvrez ce bien d'exception en pleine campagne avec vue dominante sur les coteaux environnants.

Atouts rares : piste ULM homologuée et privative et/ou cadre idéal pour un projet équestre.

Charme et authenticité (pierres, colombages, poutres) :

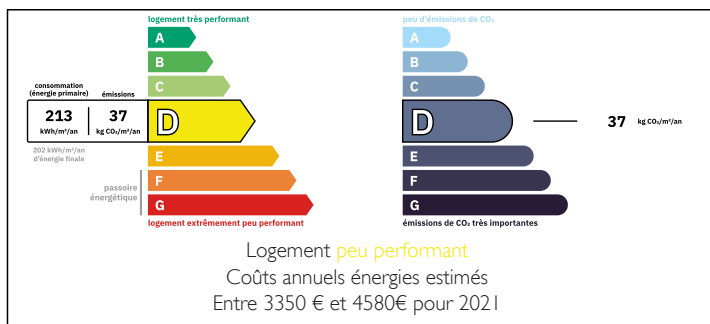
RDC : cuisine, salle à manger (cheminée), bureau/chambre, salle d'eau/WC, salle de billard, pièce de vie de 70 m<sup>2</sup> sur terrasse.

Étage : 2 suites parentales (chambre et salle de bains)

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.

## DPE





## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1206 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Cette ancienne demeure se compose:

Au rez-de-chaussée:

- Une cuisine aménagée de 13m<sup>2</sup>
- Un salon -salle à manger de 43m<sup>2</sup> avec cheminée avec insert
- Un bureau de 20.50m<sup>2</sup> (pouvant faire office de chambre)
- Une salle d'eau de 4m<sup>2</sup> avec w-c
- Une salle de billard de 35.10m<sup>2</sup>
- Une pièce de vie de 70m<sup>2</sup> avec poêle à bois et accès à une terrasse extérieure

Au premier étage:

- Une chambre de 15.5m<sup>2</sup> avec une salle de bain de 9.4m<sup>2</sup> avec w-c
- Une chambre de 16.20m<sup>2</sup> avec une salle de bain de 11.40m<sup>2</sup> avec w-c

La garage attenant (ancienne grange) mesure 160m<sup>2</sup> avec une chambre en mezzanine de 12m<sup>2</sup> avec son point d'eau et son w-c privatif  
Le grenier en mezzanine mesure 34m<sup>2</sup>

La piscine au chlore est bétonnée et carrelée de mosaïques mesure 12m x 6m

L'ensemble des fenêtres sont en double vitrage

Le chauffage se fait par une chaudière fioul, le poêle à bois et la cheminée avec insert

L'eau chaude est fournie par un cumulus

L'assainissement se fait via une fosse septique.

-----

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