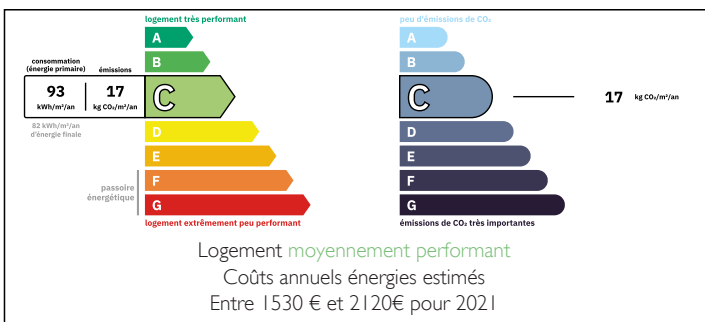


Demeure d'exception au pied d'un château médiéval, vues sur les vignobles, piscine rooftop sans vis-à-vis.

EXCLUSIF



DPE



INFORMATION

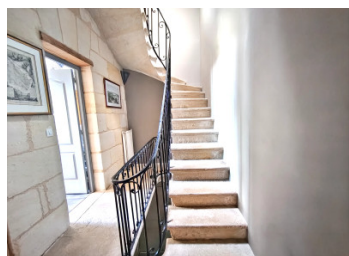
Ville:	Langoiran
Département:	Gironde
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	185 m2
Terrain:	391 m2

RÉSUMÉ

Au pied du château médiéval classé de Langoiran, cette propriété remarquable bénéficie d'une situation absolument unique, adossée aux falaises du château et dominant les paysages vallonnés et les vignobles de l'Entre-Deux-Mers. À quelques minutes au sud de Bordeaux, sur la rive droite de la Garonne, elle conjugue caractère historique, élégance contemporaine et art de vivre à la campagne. La maison offre un vaste espace de réception baigné de lumière, agrémenté d'une magnifique cheminée ancienne à bois, une salle de musique, une cuisine moderne récemment rénovée et entièrement équipée, quatre chambres et trois salles de bains. Sur le toit, une piscine intimiste de 6 x 3 m s'ouvre sur un panorama spectaculaire. Un grand garage fermé pour deux voitures, surmonté d'un espace indépendant avec vue exceptionnelle, complète ce bien rare. Assainissement collectif, eau gratuite et excellente performance énergétique. Possibilité...

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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1713 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Un lieu hors du commun, au pied d'un château médiéval

Il existe des propriétés que l'on choisit pour leurs prestations, et d'autres que l'on reconnaît immédiatement pour leur caractère unique. Celle-ci appartient incontestablement aux deux catégories.

Au pied du château médiéval classé de Langoiran, cette demeure bénéficie d'une implantation aussi spectaculaire qu'atypique. Épousant les falaises sur lesquelles s'élève le château, elle domine les paysages préservés de l'Entre-Deux-Mers et ses vignobles à perte de vue.

À seulement quelques minutes au sud de Bordeaux, sur la rive droite de la Garonne, le lieu offre un équilibre particulièrement séduisant entre proximité de la métropole et immersion dans un environnement chargé d'histoire, de nature et de douceur de vivre.

Ici, le patrimoine n'est pas simplement visible : il fait partie intégrante de la maison.

Des espaces de réception baignés de lumière

Le rez-de-chaussée s'organise autour d'un généreux espace ouvert réunissant salon et salle à manger. Baigné de lumière naturelle, cet espace de vie offre une atmosphère à la fois élégante, chaleureuse et profondément authentique.

Une superbe cheminée ancienne à bois en constitue le point focal, apportant à l'ensemble une présence et un caractère remarquables. Elle invite naturellement aux soirées d'hiver entre amis ou en famille, tandis que les volumes généreux se prêtent parfaitement à la réception.

À l'arrière, une agréable salle de musique offre un espace plus intime. Elle pourra également devenir une bibliothèque, un bureau, une salle de lecture ou