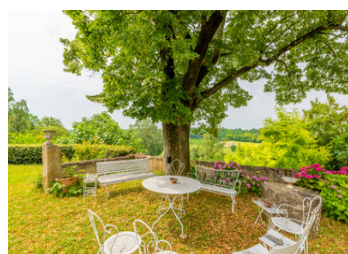


Tout est une question d'emplacement ! Charmante maison de maître avec vue imprenable ! Région de Saint-Emilion



INFORMATION

Ville:	Saint-Émilion
Département:	Gironde
Ch:	5
SdB:	4
Surface:	250 m ²
Terrain:	42615 m ²

RÉSUMÉ

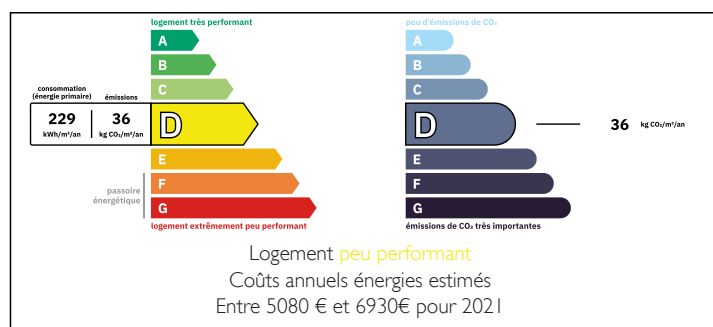
L'emplacement de cette belle maison ancienne pleine de caractère est unique!

Au bout d'un hameau, niché contre une colline exposée au sud dominant un vaste espace naturel protégé et libre de toute construction, entourée d'une roseraie et de massifs floraux et arborés, la propriété est complètement cachée du voisinage et à distance de la route. Silence garanti!

Depuis ses salons orientés sud, sa charmante terrasse et le jardin style Italien vous avez une vue imprenable! Au calme absolu, sans aucun vis-à-vis!

Dans l'ENTRE-DEUX-MERS, une région vallonnée surnommée " la petite Toscane", à 10 min de plusieurs petites villes dotées de toutes les commodités et marchés hebdomadaires, à 15 min de Saint-Emilion et à environ 45 min de Bordeaux.

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.



TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Cette maison centenaire est aussi charmante que son emplacement ! En bon état, elle a conservé tout son charme d'antan et ses éléments anciens ! Entourée d'un jardin à l'italienne avec fontaine romantique et piscine.

Elle comprend également un bois et une prairie (1,5 ha) pouvant accueillir 1 ou 2 chevaux, soit un total de plus de 4 hectares.

La maison offre une surface habitable d'environ 250 m². Au rez-de-chaussée, elle comprend deux salons, une salle à manger, une cuisine et deux chambres avec leur salle de bains privative.

Le premier étage comprend un palier, une grande chambre actuellement utilisée comme dortoir, une chambre, une salle d'eau et une chambre parentale avec dressing et salle de bains.

Une belle piscine chauffée avec vue sur les collines, ainsi qu'un atelier et un espace de rangement, complètent ce bien.

INFORMATIONS TECHNIQUES :

- * En bon état,
- * Électricité entièrement refaite,
- * Chauffage central au fioul, chaudière à condensation récente, plusieurs cheminées, dont une avec poêle à bois,
- * Fosse septique,
- * Portail électrique avec interphone,
- * Système d'alarme,
- * Piscine de 11 x 5 m, liner neuf, avec nage à contre-courant, couverture électrique.

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