

Cadre idyllique, magnifique vue! Maison charmante & atypique, 3 chambres, dépendances, grand terrain. Au calme

EXCLUSIF



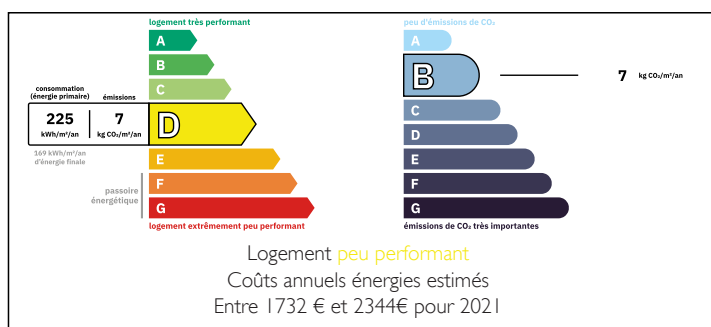
## INFORMATION

Ville:	Bourg
Département:	Gironde
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	121 m <sup>2</sup>
Terrain:	2896 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

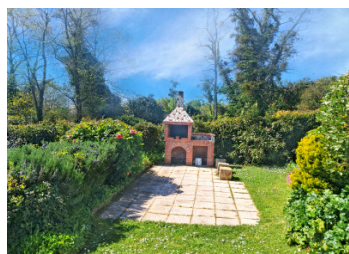
EXCLUSIVITE! SITUATION EXCEPTIONNELLE! Petit coin de paradis. Maison de caractère en pierre en très bon état, grande pièce à vivre avec cuisine, 3 chambres, deuxième salon, salle d'eau. Grandes dépendances et garage, beau terrain avec arbres fruitiers et potager et grande terrasse. Vues rares de la Dordogne et vignes. Proche Bourg. Environ 30km nord 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.



## DESCRIPTION

Maison charmante en pierre, endroit magique - position dominante avec vue de la Dordogne. Environ 121m<sup>2</sup> surface habitable élevée sur une cave, comprenant entrée avec placards, grande pièce à vivre (salon/salle à manger/cuisine) environ 47m<sup>2</sup> avec poêle à bois et portes fenêtres donnant sur grande terrasse avec sa belle vue et une terrasse avec bbq, chambre 12m<sup>2</sup>, salle d'eau, wc. Autre partie avec pièce à vivre 28m<sup>2</sup> avec poêle à bois, 2 chambres (14,9m<sup>2</sup>) à l'étage.

Chauffage électrique plus poêle à bois, double vitrage, fosse récente.

Grandes dépendances environ 90m<sup>2</sup> à aménager y compris garage 36m<sup>2</sup> plus étage.

Beau parc presque 3000m<sup>2</sup> comprenant jardin fleuri devant la maison plus parcelle à l'arrière avec le garage / les dépendances, puits, potager et verger.

Très beau cadre, au calme environ 1km de Bourg (port, restaurants, magasins, arrêt de bus etc à pied). Accès facile à Bordeaux, l'aéroport environ 40 minutes, le Côte Atlantique environ une heure. Idéale résidence principale ou secondaire. Rare!

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

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1162 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES