

Grande maison de caractère en pierre plus gîte avec 3 chambres, jardin & piscine, dans hameau calme



EXCLUSIF

## INFORMATION

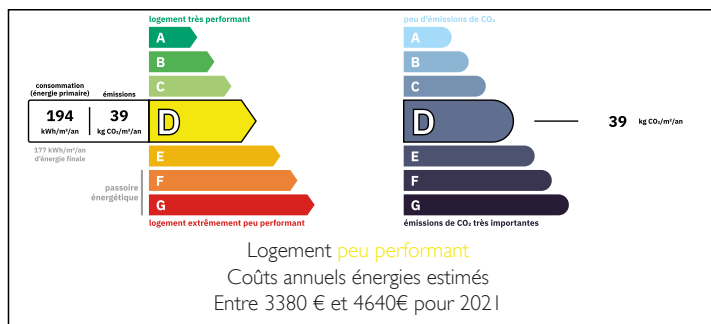
Ville:	Saint-Mariens
Département:	Gironde
Ch:	6
SdB:	6
Surface:	277 m <sup>2</sup>
Terrain:	1287 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

EXCLUSIVITE! Très jolie maison en pierre d'environ 160m<sup>2</sup> avec grand salon, cuisine/salle à manger, 3 chambres & 3 salles d'eau, plus deuxième maison en pierre de presque 120m<sup>2</sup> (actuellement louée en activité de gîte) avec grand salon/salle à manger, cuisine et 3 chambres avec leurs salles de bains. Jardin clos avec belle piscine chauffée et terrasse, parking pour plusieurs voitures. Joli cadre avec vue sur les vignes, environ 2km des commerces de Saint Savin.

## 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

Propriété idéale pour une activité de gîte ou pour une maison multigénérationnelle. 2 maisons en pierre indépendantes avec jardin clos, plusieurs terrasses, plus belle piscine chauffée.

Maison principale (environ 160m<sup>2</sup>):

Salon environ 26m<sup>2</sup> avec poêle à bois et murs en pierre apparente

Grande cuisine / salle à manger environ 32m<sup>2</sup> avec poêle à bois

Chambre 21m<sup>2</sup> avec portes fenêtres donnant sur la terrasse, salle d'eau avec wc (idéale pour chambre d'hôte)

Chambre 20m<sup>2</sup> avec grands placards

Grande salle d'eau avec wc

Chambre 16m<sup>2</sup> plus grande salle d'eau et wc

Petit bureau environ 5m<sup>2</sup>

Grand couloir avec rangement

Chaufferie

Cellier

Grenier (accès à créer)

Chauffage central au fioul, double vitrage, fosse, volets roulants électriques neufs, panneaux solaires pour production de l'électricité

Gîte / maison d'amis (environ 117m<sup>2</sup>):

Grand salon avec salle à manger environ 39m<sup>2</sup> avec poutres et murs apparents

Cuisine 14m<sup>2</sup>

2 chambres au rez-de-chaussée (18 & 15m<sup>2</sup>) avec leurs salles d'eau

Mezzanine

Grande chambre à l'étage presque 30m<sup>2</sup> avec poutres apparentes, salle de bain et wc

Chauffage électrique, fosse, double vitrage, terrasse, petite dépendance attenante

Gîte vendu meublé

Joil jardin clos 1287m<sup>2</sup> avec plusieurs terrasses, belle piscine chauffée 8x4m (plus "plage") et sa terrasse et poolhouse, avec vue sur les vignes. Parking pour plusieurs voitures

Propriété bien entretenue avec un revenu locatif

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES