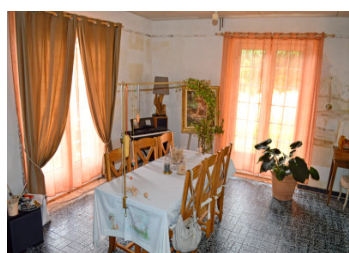


Propriété Rurale de Caractère avec Étang Naturel et Terres Certifiées Bio



INFORMATION

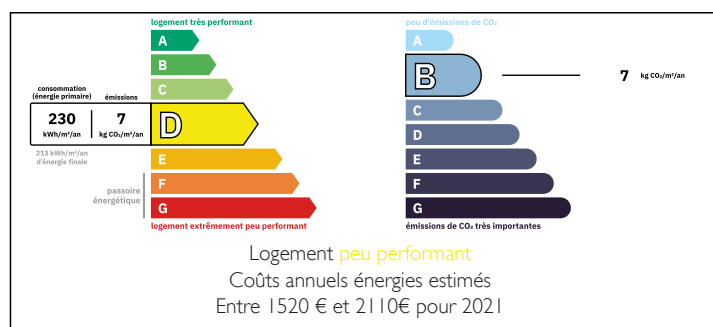
Ville:	Noillac
Département:	Gironde
Ch:	7
SdB:	3
Surface:	290 m ²
Terrain:	50000 m ²

RÉSUMÉ

Situé au cœur de terres certifiées en agriculture biologique dans le Sud-Gironde, ce domaine rural allie le charme de l'ancien, des hébergements flexibles, un fort potentiel de revenus et un environnement naturel exceptionnel organisé autour de son étang riche en biodiversité.

Le domaine bénéficie d'un cadre naturel remarquable, avec un étang alimenté par un écosystème préservé qui favorise une riche diversité de faune et de flore, notamment de vieux chênes, des libellules, des canards sauvages, des loriots ainsi qu'une grande variété d'espèces végétales indigènes. Ensemble, ces éléments créent un environnement unique où la nature s'épanouit pleinement.

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

La propriété comprend une maison principale datant du début du XIXe siècle, deux habitations indépendantes ainsi qu'un ensemble de dépendances traditionnelles, offrant une grande flexibilité pour une résidence familiale, un projet de vie multigénérationnel, des hébergements touristiques, de la location saisonnière ou diverses activités de tourisme rural. La surface habitable totale est d'environ 290 m².

La maison principale offre un cadre de vie confortable et comprend un vaste séjour de 45 m², une cuisine de 32 m², deux chambres, un bureau, une salle de bains et une buanderie. Répartis sur l'ensemble du domaine, des granges traditionnelles, anciens bâtiments agricoles et autres dépendances représentent environ 300 m² d'espace supplémentaire. Sous réserve des autorisations nécessaires, ces bâtiments offrent un potentiel important pour des projets résidentiels, touristiques, d'accueil, d'ateliers ou de loisirs.

Les deux habitations indépendantes disposent de cinq chambres supplémentaires, de deux cuisines, de deux salons et de deux salles d'eau, ce qui les rend particulièrement adaptées à l'accueil de la famille élargie, à l'exploitation en location saisonnière ou à une activité de chambres d'hôtes.

Le domaine s'étend sur environ 5 hectares de prairies, d'arbres matures et d'espaces naturels organisés autour de l'étang. Dix-neuf hectares supplémentaires sont disponibles par négociation séparée, offrant la possibilité d'acquérir un ensemble foncier d'environ 24 hectares au total, adapté à des projets agricoles, équestres, touristiques, environnementaux ou de qualité de vie.

La propriété bénéficie du double vitrage, d'un chauffage au bois dans la résidence principale et de systèmes de production d'eau chaude indépendants. L'assainissement est...

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES