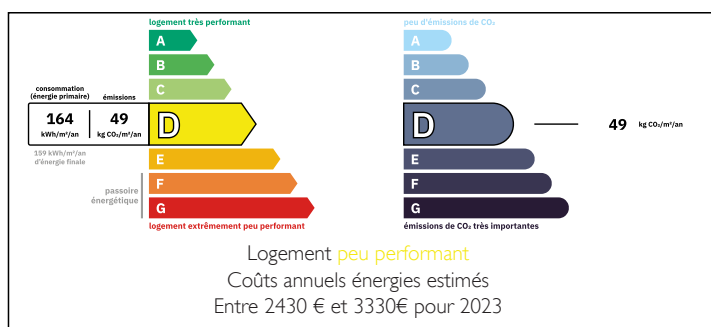


## Maison avec appartement indépendant



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Saint-Émilion
Département:	Gironde
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	116 m <sup>2</sup>
Terrain:	694 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

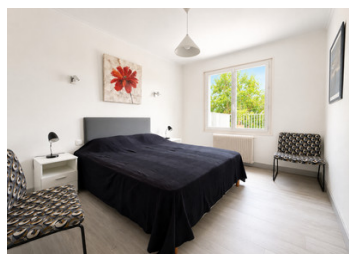
Implantée sur la commune même de Saint-Émilion, à 5 minutes du centre, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, cette maison mitoyenne bénéficie d'une situation privilégiée, immergée dans les vignobles bordelais avec une vue imprenable sur le vignoble. Libourne est accessible en 10 minutes.

Le niveau principal s'organise autour d'un lumineux séjour de 23 m<sup>2</sup> qui s'ouvre directement sur une grande terrasse de 50 m<sup>2</sup> offrant une vue dégagée sur les vignobles. La cuisine indépendante aménagée et équipée de 11,30 m<sup>2</sup> complète cet espace de vie généreux. À l'étage, trois belles chambres avec rangements (11,44 / 11,43 / 13,63 m<sup>2</sup>) et une salle d'eau avec double vasque et grande douche à l'italienne de 6,45 m<sup>2</sup>.

Le rez-de-chaussée de 112 m<sup>2</sup> offre des espaces très polyvalents : buanderie, cuisine d'été, garage et vaste salle de loisirs. Le terrain entièrement clos de 694...

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 principale

Séjour : 23 m<sup>2</sup>, lumineux, avec accès direct à la terrasse

Cuisine principale : 11,30 m<sup>2</sup>, indépendante, aménagée et équipée

Chambres : 3 belles chambres avec rangements

Chambre 1 : 11,44 m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 11,43 m<sup>2</sup>

Chambre 3 : 13,63 m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 6,45 m<sup>2</sup>, avec double vasque et grande douche à l'italienne

Rez-de-chaussée

Surface : 112 m<sup>2</sup>

Espaces disponibles :

Garage

Buanderie

Cuisine d'été

Salle de loisirs

Garage : 25,40 m<sup>2</sup>

Appartement indépendant

Surface : 25,86 m<sup>2</sup>

Accès : entrée indépendante

Cuisine : 11,70 m<sup>2</sup>, équipée

Chambre : 10,80 m<sup>2</sup>

Salle d'eau : avec douche

WC : séparé, 1,54 m<sup>2</sup>

Usage possible : famille, invités, location annuelle ou saisonnière, gîte

Extérieurs

Terrain : 694 m<sup>2</sup>

Terrain entièrement clos

Jardin arboré

Terrain piscinable

Terrasse : 50 m<sup>2</sup> avec vue sur le vignoble

Recharge véhicule électrique : 2 prises

Équipements et confort

Double vitrage

Fibre optique

Volets battants en bois

Système d'alarme

Assainissement conforme

Chauffage : fioul, avec cuve extérieure abritée

Taxe foncière : 972 € / an

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 972 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES