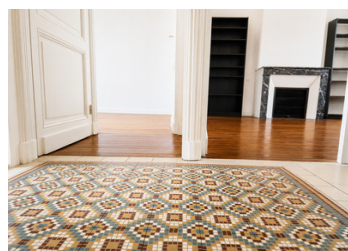
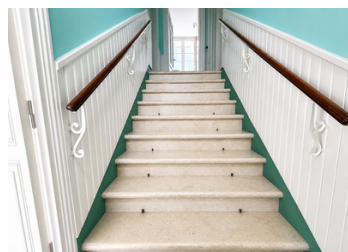


Saint-Genès – Élégante Maison Familiale en Pierre avec Garage et Jardin



INFORMATION

Ville:	Talence
Département:	Gironde
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	122 m ²
Terrain:	152 m ²

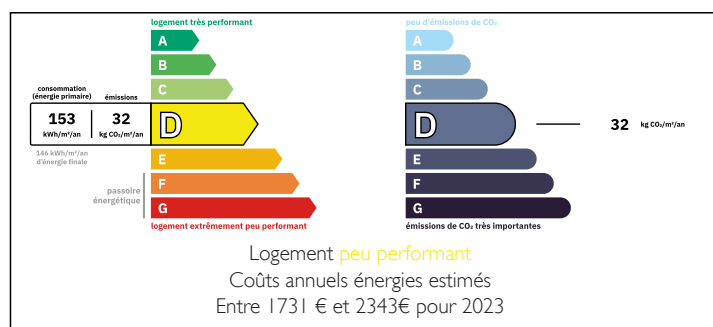
RÉSUMÉ

Située dans le très recherché quartier Saint-Genès, cette élégante maison familiale en pierre bénéficie d'un emplacement privilégié à quelques pas du tramway, de l'École Gambetta et du Parc Fehlmann. Développant 121,89 m² habitables répartis sur trois niveaux, elle offre cinq chambres, de pièces de vie, un jardin avec une vaste terrasse en bois ainsi qu'un garage attenant.

Le charme de l'ancien est parfaitement préservé grâce à sa façade en pierre, ses cheminées d'époque et ses parquets massifs, tout en bénéficiant du confort moderne avec le double vitrage et le chauffage central au gaz. Les familles apprécieront la proximité immédiate de plusieurs établissements scolaires réputés, notamment Saint-Genès, Alain Fournier, Magendie et Saint-Albert-le-Grand.

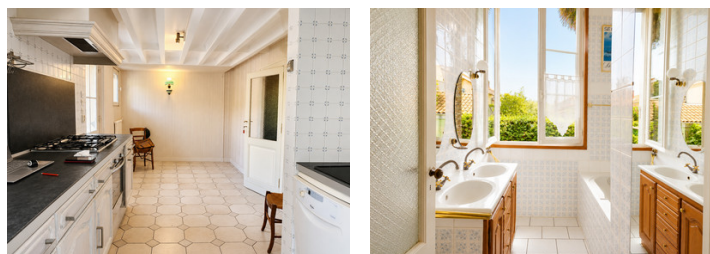
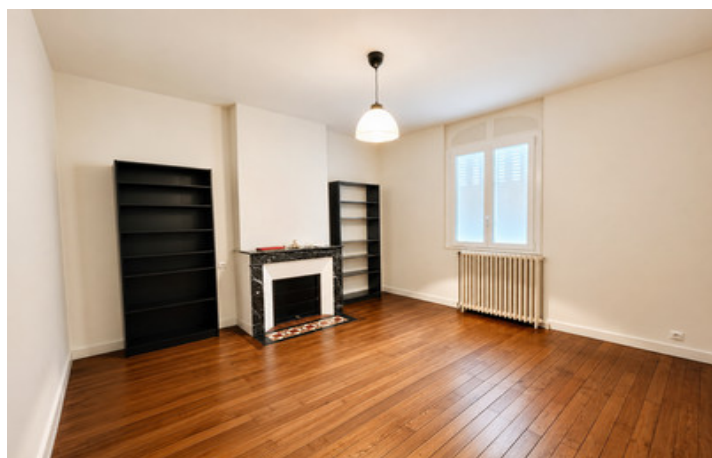
Une opportunité rare d'acquérir une demeure de caractère au cœur de l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de la ville.

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 foncière: 2100 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Au cœur du très prisé quartier Saint-Genès, cette élégante maison traditionnelle en pierre séduit par son caractère authentique, ses beaux volumes et son environnement particulièrement recherché pour une vie de famille. Située à quelques minutes à pied du tramway, de l'École Gambetta et du Parc Fehlmann, elle bénéficie d'un emplacement privilégié offrant un cadre de vie particulièrement agréable.

Derrière sa belle façade en pierre, la maison s'élève sur trois niveaux et développe 121,89 m² habitables. Le rez-de-chaussée propose un salon agrémenté d'une cheminée d'époque, une cuisine ouverte sur le jardin et une salle d'eau.

À l'arrière, le jardin est sans vis-à-vis. Sa grande terrasse en bois est idéale pour recevoir famille et amis ou simplement profiter d'un agréable espace extérieur en toute intimité.

Le premier étage accueille quatre belles chambres, une salle de bains familiale ainsi qu'un WC indépendant. Les combles aménagés offrent une cinquième chambre pouvant accueillir un espace invités, un bureau, une salle de jeux ou une chambre d'adolescent. En complément, environ 45 m² de combles au sol restent disponibles pour le rangement ou un éventuel projet d'aménagement, sous réserve des autorisations nécessaires.

La maison a conservé tout le charme de l'ancien avec ses cheminées d'époque, ses parquets massifs, sa belle hauteur sous plafond et les volumes caractéristiques des maisons bordelaises en pierre. Le double vitrage ainsi que le chauffage central au gaz assurent un excellent niveau de confort au quotidien.

Les familles apprécieront particulièrement la proximité immédiate de plusieurs établissements scolaires de renom, parmi lesquels Saint-Genès,...