LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.frenchestateagents.com

Ref: A39150MK33 Price: 449 000 EUR

agency fees to be paid by the seller

Charmant ensemble, emplacement paisible au coeur des vignes, proche Saint-Emilion!

INFORMATION

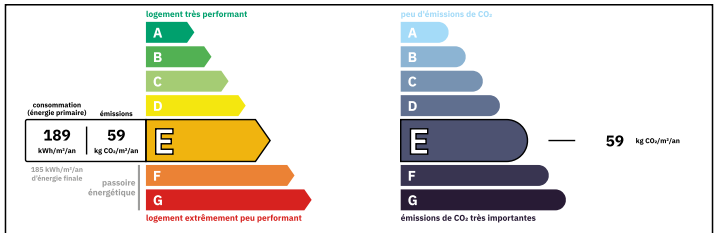
Town:	Blasimon
Department:	Gironde
Bed:	5
Bath:	2
Floor:	301 m2
Plot Size:	5377 m2

IN BRIEF

Dans un environnement paisible de la région vallonnée de l'Entre-Deux-Mers, à quelques kilomètres de Rauzan et pas loin de Sauveterre-de-Guyenne - avec toutes les commodités modernes - proche de Saint-Emilion et accès de Bordeaux, se trouve cette belle demeure en pierre de 19ème siècle, une Girondine de caractère entourée de ses dépendances attenantes. L'ensemble a été réaménagé en spacieuse maison d'habitation, une alliance réussie entre authenticité, modernité et confort. Vous offrant plusieurs espaces-de-vie, cinq chambres, deux salles de bains et des espaces flexibles à usage selon vos besoins! Puis, une véranda agréable et une terrasse couverte depuis lesquelles vous pouvez pleinement profiter de la vue panoramique sur les vignes et le jardin arboré avec des arbres matures, dont des fruitiers. L'installation d'une piscine est tout à fait envisageable!

Parfait pour une maison familiale, des vacances ou

ENERGY - DPE



Logement consommateur d'énergie
Coûts annuels énergies estimés
Entre 7190 € et 9760€ pour 2021

NB. Quoted prices relate to euro transactions. Fluctuations in exchange rates are not the responsibility of the agency or those representing it. The agency and its representatives are not authorised to make or give guarantees relating to the property. These particulars do not form part of any contract but are to be taken as a general representation of the property. Any areas, measurements or distances are approximate. Text, photographs and plans, where applicable, are for guidance only. Leggett and its representatives have not tested services, equipment or facilities and cannot guarantee the same.

Particulars for off-plan purchases are intended as a guide only. Final finishes to the property may vary. Purchasers are advised to engage a solicitor to check the plans and specifications as laid out in their purchase contract with the developer.

International : +33 (0)5 53 60 84 88 France: 0033 (0)553 608 488 FAX: 0033 (0)553 566 257 *All prices include agency fees.
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 73 57 45 Email: info@leggett.fr

LOCAL TAXES

Taxe habitation: **EUR**

NOTES

DESCRIPTION

L'ensemble vous offre 300 m² habitable, comprenant:

Au rez-de-chaussée:
* Entrée - 17m2,
* Bureau - 19m2,
* Cuisine - 16m2,
* Cellier - 6m2,
* Pièce à vivre - 94m2 - avec accès à la terrasse couverte et la véranda,
* Chambre - 18 m²
* Chambre - 14m2,
* Chambre - 19m2,
* Salle de bain - 5 m²,
* WC - 2 m²,
* Patio - 24 m².

Au premier étage:
* Chambre - 22m2,
* Chambre - 14m2,
* Mezzanine - 12m2,
* Salle d'eau - 6m2,
* WC - 2m2.

Diverses:
* Véranda - 22 m²n
* Préau - 27 m²,
* Garage - 24 m²,
* Atelier/chaufferie -16 m²,
* Hangar aménagée en espace extérieur couvert,
* Terrain de 5377 m², non-clôturé,
* Puits, avec pompe de puit,
* Portail manuel, avec tranchée pour l'électrifier,
* Système d'alarme.

Informations techniques:
* Année de construction: 1848
* État général/Rénovation: Bon état
* État de la toiture: Bon état (changée en 2005)
* Assainissement: Fosse septique conforme
* Eau chaude: Fuel
* Chauffage: Fuel
* Cheminées: Oui
* Menuiseries: Simple vitrage bois + double vitrage