LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A22021ARM33

Prix: 346 000 EUR
honoraires charge vendeur

Charmante propriété de 11 pièces avec jardins et dépendances, beau potentiel

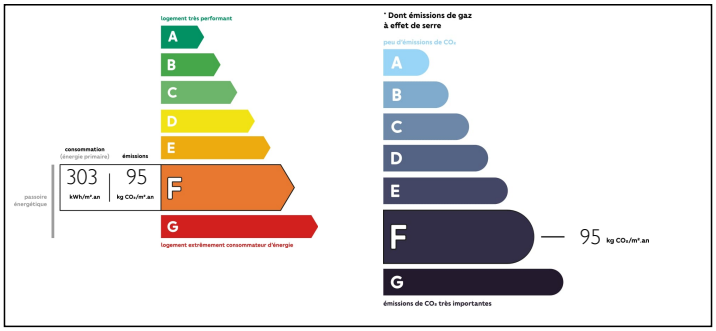
INFORMATION

Ville:	Langon
Département:	Gironde
Ch:	7
SdB:	3
Surface:	240 m2
Terrain:	1890 m2

RÉSUMÉ

Sud Gironde, à proximité de Bazas et de Langon, à 15mn de la gare (qui va à Bordeaux St Jean en 30mn), Au cœur d'Uzeste, village pittoresque connu pour son patrimoine culturel, artistique et mélomane, également réputé pour sa tranquillité et sa proximité avec la nature environnante et sa douceur de vivre, Les commerces de proximité sont accessibles à pied, notamment la boulangerie coopérative. Avec 6 chambres, trois cuisines et trois espaces de salon/salle à manger (actuellement), les possibilités sont vastes, qu'il s'agisse de projets familiaux ou professionnels. Belle opportunité d'acquérir un ensemble immobilier en pierre authentique, avec deux grands jardins et ses dépendances, le tout sur un terrain piscinable.

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A22021ARM33 Prix: 346 000 EUR

honoraires charge vendeur

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**1800 EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Cette authentique propriété de caractère est idéale pour les amoureux de la nature et les familles en quête d'un lieu de vie calme et chaleureux.
La façade en pierre traditionnelle confère un cachet indéniable, tandis que le jardin arboré et fleuri invite à profiter de moments de détente en plein air.
Dans la maison principale, au rez-de-chaussée, deux grands espaces avec de belles ouvertures sur le jardin et sa terrasse sont respectivement dotés d'une et deux chambres et bénéficient également chacun d'un salon, d'une cuisine (dont une équipée) et d'une salle d'eau.
À l'étage, un vaste salon avec une cheminée et une cuisine semi-équipée.
Suivent 3 grandes chambres offrant des rangements intégrés.
Les dépendances ainsi qu'un jardin intérieur offrent à cette belle propriété un potentiel supplémentaire.
Avec tous ces espaces actuellement séparés, on peut imaginer un regroupement familial ou une activité professionnelle ou libérale, ou encore des chambres d'hôtes et gîte.
Une piscine complèterait joliment l'ensemble.
Enfin, un grand appartement de 90m² actuellement loué permet des revenus fiables et réguliers.
Cette grande propriété de famille ou de vacances n'attend plus que quelques travaux de rénovation afin d'en optimiser le confort (notamment chaudière, double vitrage), belle occasion à ne pas rater.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : https://www.georisques.gouv.fr

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr