



Ref : 9869LRC

### Propriété en pierres de style Girondine avec dépendances, cadre idyllique

📍 Secteur ST Andre de cubzac

🏠 Habitable : 271 m<sup>2</sup>

🏠 Utilisable : 0 m<sup>2</sup>

🌳 Terrain : 3 800 m<sup>2</sup>

640 000 €

Honoraires charge vendeur

**Belle demeure à vendre** . Cette magnifique demeure " Girondine " est à la recherche de nouveaux propriétaires pour profiter de son ambiance chaleureuse et de son cadre idyllique. Située dans un environnement au calme absolu de la campagne, cette demeure offre une vie paisible à l'écart de l'agitation urbaine.

#### — EN RÉSUMÉ

Pièces : 7

Chambres : 5

Salles de bain : 5

Piscine : non

Place garage : nc

Place parking : nc

Dépendances : oui

🔥 Pompe à chaleur

💧 Puits

**Avantages** : Girondine | Cadre idyllique

#### — SERVICES

🏪 Premiers commerces : 5 mn    🛒 Tous services : 5 mn    🏥 Santé : 5 mn

🎒 Maternelle : 5 mn    🎒 Élémentaire : 5 mn    🎒 Collège : 5 mn    🎒 Lycée : 5 mn

🚆 5 mn    🚗 5 mn    🚶 30 mn    🚲 30 mn



## — INFORMATIONS ENERGETIQUE

Consommation conventionnelle 125,00 kWhép/m<sup>2</sup>.an

Estimation des émissions 3,00 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an



## — DESCRIPTION

Cette magnifique demeure " Girondine " de 271 m<sup>2</sup> est à la recherche de nouveaux propriétaires pour profiter de son ambiance chaleureuse et de son cadre idyllique sur 3800 m<sup>2</sup> de parc, offrant une vie paisible à l'écart de l'agitation urbaine.

D'une superficie généreuse de 271 m<sup>2</sup> habitables, cette maison spacieuse comprend cinq chambres avec salle d'eau et WC, offrant ainsi un espace suffisant pour accueillir une famille nombreuse ou pour recevoir des invités.

Rez de chaussée :

Cuisine 14m<sup>2</sup> Aménagée  
Salle d'eau 6m<sup>2</sup>  
W.C. 4 m<sup>2</sup>  
Salle à manger 28,50m<sup>2</sup> Cheminée  
Entrée 7,42 m<sup>2</sup>  
Salon 59 m<sup>2</sup> Cheminée  
Chambre 1 - 26,34 m<sup>2</sup> Placard  
Chambre 2 - 15,59 m<sup>2</sup>  
Salle de bains 14,49 m<sup>2</sup>  
W.C. 4,45 m<sup>2</sup> Avec Douche

1er étage :

Palier 5,88 m<sup>2</sup>  
Chambre 3 - 18,12 m<sup>2</sup> Avec Salle d'eau et WC  
Chambre 4 - 15,56 m<sup>2</sup> Avec Salle d'eau et WC  
Chambre 5 - 20,22 m<sup>2</sup> Avec Salle d'eau et WC  
Garage 160 m<sup>2</sup> Attenant  
Dépendance 30 m<sup>2</sup> Non Attenante  
Dépendance 40 m<sup>2</sup>

De plus, cette propriété offre la possibilité d'aménager un gîte ou un appartement indépendant, idéal pour les visiteurs ou pour générer un revenu supplémentaire.

La maison est aménagée sur un terrain d'environ 4000 m<sup>2</sup>, offrant ainsi de vastes espaces extérieurs pour profiter de la nature environnante et créer votre propre oasis de détente.

Elle est agrémentée d'un très grand garage attenant (160 m<sup>2</sup>) et 2 dépendances, vous offrant un espace de stockage pratique et la possibilité de réaliser vos projets.

Située à proximité des commodités de St André de Cubzac, vous bénéficiez d'un rapide accès aux commerces, aux écoles et aux services.

De plus, l'accès à Bordeaux par la N10, vous permet de rejoindre rapidement la vie

Ne manquez pas cette occasion unique de posséder une propriété en pierres de style Girondine dans un cadre verdoyant et tranquille. Contactez-nous dès aujourd'hui pour planifier une visite et découvrir tout le potentiel de cette propriété exceptionnelle.

**Vous êtes intéressé ?**

**MAISONS  
CHATEAUX &**

**Marie**

**(+33) (0)5 65 35 63 32**

**[contact@maisonsetchateaux.com](mailto:contact@maisonsetchateaux.com)**