COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

Appartement Romagne 420 m²



PRIX DE VENTE : 797 000 €

EMAIL : IMMOBA@COLDWELLBANKER.FR

13 cours Tournon
France, 33000, Bordeaux

TÉL : +33557340139
immoba@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

DESCRIPTION

Coldwell Banker Immoba Realty, agence immobilière à Bordeaux, vous présente au cœur de l'Entre-deux-Mers, à seulement 15 minutes de Saint-Émilion, cette remarquable propriété en pierre. Cette maison familiale conjugue avec élégance le charme de l'ancien, le confort d'une rénovation récente et la douceur d'une vie de village.

Avec une superficie habitable de 420 m2 sur un terrain de plus de 1 600 m², cette maison familiale offre un cadre de vie privilégié, paisible sans être isolé, ainsi qu'une configuration particulièrement rare avec deux habitations indépendantes.

Entièrement rénovée il y a moins de cinq ans et aujourd'hui parfaitement clé en main, la maison principale séduit immédiatement par l'authenticité de ses matériaux et la générosité de ses volumes. La pierre omniprésente, les belles ouvertures et les différences de niveaux subtilement préservées donnent à l'ensemble une personnalité singulière.

Au rez-de-chaussée, une superbe arche en pierre crée une transition naturelle entre la cuisine semi-ouverte et les espaces de réception. Élégante, fonctionnelle et organisée autour d'un îlot central, la cuisine a été pensée comme un véritable lieu de convivialité. Elle communique avec un vaste salon chaleureux, tandis qu'un second salon, plus intimiste, invite à la détente. Une grande buanderie complète ce niveau.

À l'étage, quatre chambres composent l'espace nuit, dont une généreuse suite parentale. Les trois autres chambres bénéficient d'une vaste salle de bains familiale et de nombreux rangements.

Attenante à la maison principale tout en disposant de sa propre entrée, la maison d'amis constitue l'un des véritables atouts de la propriété.
Parfaitement indépendante et elle aussi entièrement rénovée, elle propose trois chambres disposant chacune de leur salle d'eau privative, ainsi qu'une cuisine et un salon.

Cette seconde habitation permet d'imaginer plusieurs façons de vivre les lieux : recevoir famille et amis dans des conditions privilégiées, disposer de deux espaces de vie autonomes ou envisager un futur projet de gîte ou de chambres d'hôtes.

À l'extérieur, le charme se prolonge avec un superbe jardin préservé des regards. Une belle terrasse naturellement ombragée par une glycine accompagne les beaux jours, tandis qu'une grande piscine chauffée et une cuisine d'été entièrement équipée composent un espace idéal pour recevoir et profiter pleinement de la douceur de vivre de l'Entre-deux-Mers.

Un grand garage pouvant recevoir trois véhicules, une aire de stationnement ainsi qu'une cave à vin complètent cet ensemble.

Une adresse idéale pour une famille en quête d'espace, de nature et d'authenticité, pouvant être combiné à

un très joli projet de chambres d'hôte.

Diagnostics :
DPE : 219 kWhEP/m²/an – Classe D.
GES : 6 kg CO_2/m²/an – Classe B.
Estimation des coûts annuels d'énergie : 6450€ – 8860€
Consultez les risques liés à cette propriété sur : www.georisques.gouv.fr

Prix : 797 000 € HAI
Honoraires d'agence inclus à la charge du vendeur.

Pour plus d'informations, contactez Marie KHATCHIKIAN
Agent commercial Indépendant
RSAC 831 139 571
RCP AV042822

Retrouvez tous nos biens sur IMMOBA.

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

CARACTÉRISTIQUES

Type de bien :	Appartement	Surface :	420.0 m²	Taxe foncière :	1 €
NB de pièces :	11 pièces	NB de chambres :	7 chambres		

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

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : D 219

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : B 6

13 cours Tournon
France, 33000, Bordeaux

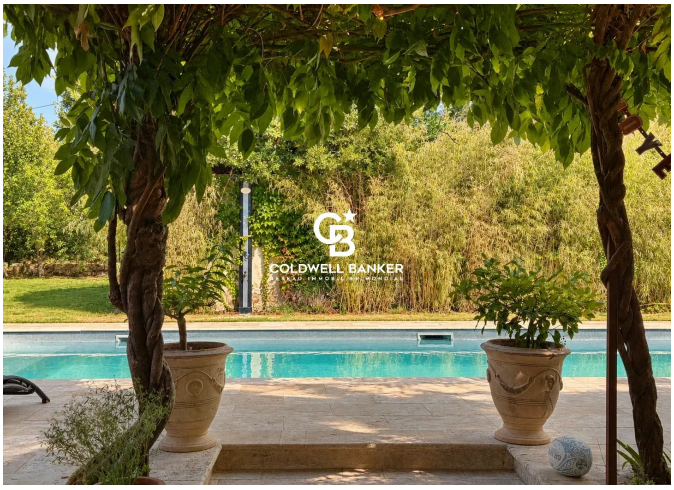
TÉL : +33557340139
immoba@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY













13 cours Tournon
France, 33000, Bordeaux

TÉL : +33557340139
immoba@coldwellbanker.fr