



**BEYOND**  
IMMOBILIER

**SAINT EMILION**

**Prix : 450 000 € \***

**Réf: 5531**



## DESCRIPTION

Cette élégante maison de style Maison de Maître représente l'endroit parfait pour ceux qui recherchent une résidence principale ou une maison secondaire pratique et sécurisée. Elle se compose d'une entrée, d'un vaste salon, une salle à manger, une cuisine séparée, cinq chambres, une salle de bain, une salle d'eau (dont une chambre et salle d'eau au rez-de-chaussée), d'une belle piscine, d'un garage pour deux voitures et offre de splendides vues sur les vignes environnantes. Ses volumes généreux et ses fenêtres hautes baignent les pièces de lumière naturelle tout au long de la journée. Le rez-de-chaussée s'étend sur une pièce d'été ainsi qu'une terrasse arrière, qui mène directement au garage. Possibilité de créer un gîte. À l'avant, une piscine idéalement située, avec une kiosque, invite à savourer des repas en plein air pendant les mois d'été, tout en profitant de la vue panoramique sur les vignes. De plus, un hectare de vignes adjacentes peut être acquis séparément.

**\*450 000 € honoraires inclus.**  
428 500 € hors honoraires.  
Honoraires : 5.02 % T.T.C à la charge de l'acquéreur.

**BEYOND IMMOBILIER**  
8 RUE PORTE DE LA REOLE, 33580 MONSEGUR  
info@beyonddimmobilier.com 05 57 80 73 40 www.beyonddimmobilier.com

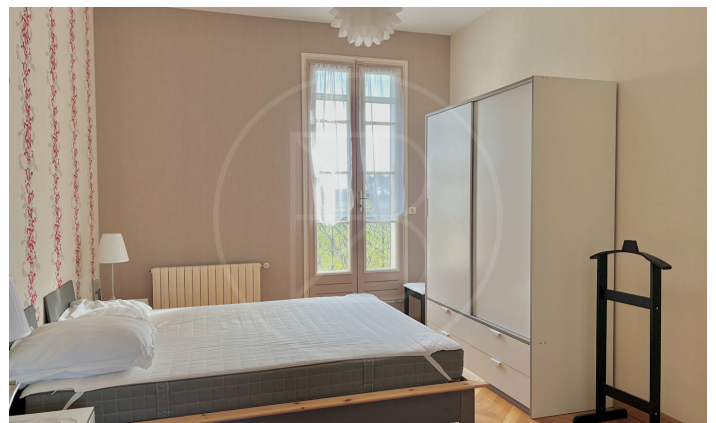
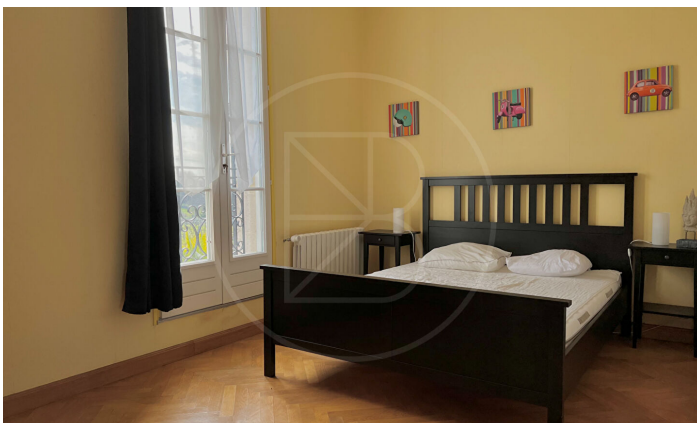


**BEYOND**  
IMMOBILIER

**SAINT EMILION**

**Prix : 450 000 € \***

**Réf: 5531**



## SITUATION

Cette propriété est située dans un petit hameau, à 15 minutes de Saint-Émilion et 5 minutes du Grand Saint-Emilionnais Golf Club. Les commerces de proximité, écoles et gare SNCF avec trains pour Saint Emilion (6 mins) et Bordeaux (40 min) sont accessibles en 5 minutes en voiture. Bordeaux se trouve à une heure de route.

\*450 000 € honoraires inclus.  
428 500 € hors honoraires.  
Honoraires : 5.02 % T.T.C à la charge de l'acquéreur.

BEYOND IMMOBILIER  
8 RUE PORTE DE LA REOLE, 33580 MONSEGUR  
info@beyonddimmobilier.com 05 57 80 73 40 www.beyonddimmobilier.com



**SAINT EMILION**

**Prix : 450 000 € \***

**Réf: 5531**

## DIMENSIONS

**Nombre de pièces: 9**

**Nombre de chambres: 5**

**Surface totale: 230 m<sup>2</sup>**

**Surface terrain: 2150 m<sup>2</sup>**

### Rez-de-chaussée

Entrée: 6 m<sup>2</sup>

Salon: 20 m<sup>2</sup>

Salle à manger: 27 m<sup>2</sup>

Cuisine: 15 m<sup>2</sup>

Chambre: 9 m<sup>2</sup>

Salle d'eau: 3 m<sup>2</sup>

WC: 2 m<sup>2</sup>

Buanderie: 7 m<sup>2</sup>

Chaufferie: 6 m<sup>2</sup>

### Premier étage

Chambre: 16 m<sup>2</sup>

Chambre: 14 m<sup>2</sup>

Chambre: 14 m<sup>2</sup>

Chambre: 13 m<sup>2</sup>

Salle de bain: 8 m<sup>2</sup>

WC: 2 m<sup>2</sup>

Couloir: 9 m<sup>2</sup>

## PLUS D'INFORMATIONS

Terrain : 2150 m<sup>2</sup>

Piscine : 10m x 4,5m, traitement au sel, liner gris clair, couverture électrique, chauffée.

Garage pour 2 voitures : 43 m<sup>2</sup>

Kiosque avec BBQ

Possibilité de créer un gîte

Vue sur les vignes

-

Année de construction : Années 1990

Emplacement : Rural

État général/renovation : Excellent

État de la toiture : Excellent

Niveaux : 2

Assainissement : Fosse septique (non conforme)

Chauffage : Chaudière à gaz (2012-2013) avec réservoir de gaz enterré

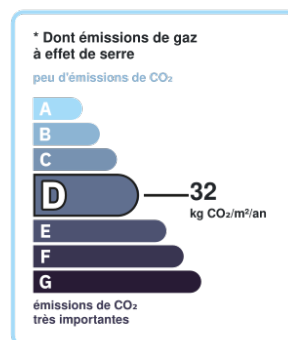
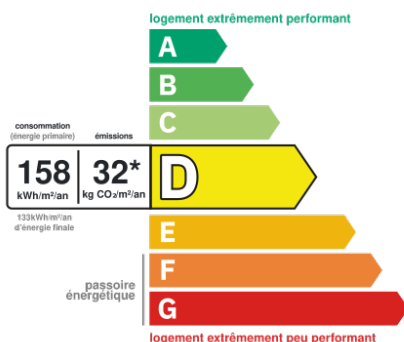
Cheminées : Oui

Fenêtres : Double vitrage

Portail : Manuel, prêt à être motorisé

Taxe foncière : 1691€

## DPE



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 3559€ et 4815€ indexées aux années 2021, 2022 et 2023 (abonnement compris)