



**BEYOND**  
IMMOBILIER

**FRONSAC**

**Prix : 350 000 € \***

**Réf: 5628**



## DESCRIPTION

Jolie propriété en pierre au coeur du Fronsadais, à 10 min de Libourne, dans un hameau paisible. Entièrement rénovée, elle comprend une maison avec cuisine dinatoire avec arrière cuisine et cellier, salon, espace bureau,, 3 chambres et salle d'eau avec WC, ainsi qu'un studio attenant avec séjour lumineux et chambre en mezzanine. Terrain à aménager avec terrasse intime pour le studio. Aucun travaux à prévoir. Idéal famille ou investissement.

**\*350 000 € honoraires inclus.**  
330 000 € hors honoraires.  
Honoraires : 6.06 % 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

**FRONSAC**

**Prix : 350 000 € \***

**Réf: 5628**



## SITUATION

La propriété se situe dans un hameau très calme à moins de 2km des petits commerces (boulangerie, restaurant, épicerie), 5 minutes de Fronsac et 10 minutes de Libourne , 20 minutes de St Emilion, le centre de Bordeaux est à 35-40 minutes et le Bassin d'Arcachon est à 1H30

\*350 000 € honoraires inclus.  
330 000 € hors honoraires.  
Honoraires : 6.06 % T.T.C à la charge de l'acquéreur.

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



**FRONSAC**

**Prix : 350 000 € \***

**Réf: 5628**

## DIMENSIONS

**Nombre de pièces: 7**

**Nombre de chambres: 4**

**Surface totale: 180 m<sup>2</sup>**

**Surface terrain: 663 m<sup>2</sup>**

### Maison

#### Rez-de-chaussée

Entrée: 7 m<sup>2</sup>

Cuisine: 17 m<sup>2</sup>

Arrière cuisine: 10 m<sup>2</sup>

WC: 1 m<sup>2</sup>

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

Salon: 22 m<sup>2</sup>

Espace bureau: 12 m<sup>2</sup>

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

#### Premier étage

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

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

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

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

Salle d'eau avec WC: 5 m<sup>2</sup>

### Studio

#### Rez-de-chaussée

Séjour - Salon - Cuisine: 34 m<sup>2</sup>

Salle d'eau avec WC: 4 m<sup>2</sup>

#### Premier étage

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

## PLUS D'INFORMATIONS

Terrain: 663m<sup>2</sup> - semi clôturé

Dépendances : Studio attenant 40m<sup>2</sup> environ et une annexe de stockage 9m<sup>2</sup>

Stationnement extérieur

-

Année de construction:1900

Type de construction: Pierre

Style: Ancien

Emplacement: Rural/hameau

État général/Rénovation: Très bon

État de la toiture: Refaite entièrement en 2021

Niveaux: 2

Assainissement: Fosse septique non conforme - en attente du rapport

Eau chaude: Ballon 200L (maison), ballon 100L (studio)

Chauffage: Radiateurs électriques à inertie

Menuiseries: Double vitrage PVC

Isolation: Murs

Débit internet/fibre: Fibre optique

Taxe foncière 2025 : 994€



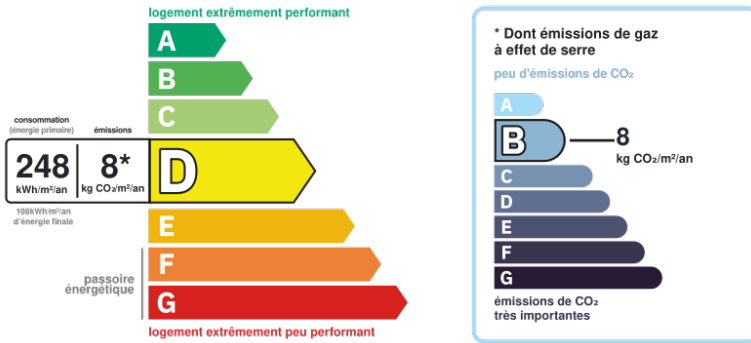
**BEYOND**  
IMMOBILIER

**FRONSAC**

**Prix : 350 000 € \***

**Réf: 5628**

**DPE**



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 3250€ et 4440€ indexées aux années 2021, 2022 et 2023 (abonnement compris)

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)