



## Demeure de Caractère 5 chambres moins de 30 mn de Bordeaux

LANGON 33210

**688 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VIRELADE**

22 Avenue du General de Gaulle  
33720 Virelade

**0556274091**

## Demeure de Caractère 5 chambres moins de 30 mn de Bordeaux

Situé à 30 mn au sud de Bordeaux sur l'axe Bordeaux Toulouse desservi par la le train et l'autoroute , cette Magnifique Maison du 18° de plus de 240 m2, rénovée par un cabinet d'architecte qui a pris soin de conserver ses prestations anciennes, tout en donnant à la bâtisse un style contemporain.

La partie habitable est répartie sur deux niveaux. On trouve au RDC une pièce de vie de plus de 50m2 avec cuisine dinatoire réalisée sur mesure, une cheminée ancienne équipée d'un poêle à bois neuf ainsi qu'un espace salon qui s'ouvre sur la terrasse bois exotique et le jardin.

Vient ensuite par une entrée indépendante un grand bureau et une suite parentale avec dressing, salle d'eau privative et wc, pouvant être louée en chambre d'hôtes.

A l'étage, on trouve trois chambres dont une avec dressing , une espace détente lumineux et une salle d'eau avec wc.

Pour compléter la visite, on découvre une grande buanderie, un garage, un espace stockage pour le bois et à l'extérieur une grande terrasse en bois menant à l'espace détente extérieur et sa cuisine d'été à l'abri des intempéries pour pouvoir en profiter toute l'année.

Un second garage de 30m2, un puits, une piscine hors sol agrémentent le parc arboré et clos sur une parcelle d'environ 2000m2 sans vis à vis, au calme.

L'accès est sécurisé par un visiophone et un portail électrique.

Visite virtuelle sur demande

243 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

5  
chambres

## Fiche technique du bien

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Type Chauffage         | Individuel        |
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur         |
| Mode Chauffage         | Gaz               |
| Diagnostic Energétique | Oui               |
| Conso Energ            | 176 kWh/m2 par an |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2530€ et 3490€ au 01/01/2021

## Photos du bien



