



## LANGON Maison de caractère, 5 chambres 320 m<sup>2</sup>

LANGON 33210

**482 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET VIRELADE**

22 Avenue du General de Gaulle  
33720 Virelade

**0556274091**

## LANGON Maison de caractère, 5 chambres 320 m<sup>2</sup>

Magnifique rénovation pour cette maison de maître du milieu XIXe siècle alliant confort et luminosité au caractère assumé de l'ancien. Les carreaux ciment, les parquets massifs, les plafonds restaurés dans le respect de l'époque font de ce bien un cadre unique pour accueillir votre famille.

Avec plus de 320 m<sup>2</sup> habitables cette demeure propose 5 vastes chambres, un bureau, une grande pièce de vie traversante avec cuisine moderne donnant sur le jardin, un salon de 35 m<sup>2</sup>, 2 salles de bains et un espace atelier avec entrée indépendante pouvant être emménager en studio indépendant.

Le terrain avec accès direct est agrémenté d'une piscine 10 X 5 pour les loisirs estivaux.

L'École Primaire se trouve à moins de 10 minutes à pied. Niveau transports l'accès à la gare de LANGON et l'entrée autoroute sont à moins de 10 mn en voiture.. Pour vos loisirs, vous pourrez compter sur deux tennis à proximité. On trouve également une boulangerie, un supermarché et une épicerie à proximité immédiate.

Conso réelle énergie 1851 € de gaz par an et 690 € d'électricité.

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).

Envie d'en savoir plus sur cette maison en vente ? Prenez contact avec votre agence immobilière Guy Hoquet VIRELADE.

320 m<sup>2</sup>

9 pièce(s)

5  
chambres

## Fiche technique du bien

|                        |   |
|------------------------|---|
| Jardin                 | Oui   |
| Année construction     | 1853  |
| Neuf - Ancien          | Ancien  |
| Fenêtres               | PVC Double Vitrage                                      |
| Assainissement         | Tout à l'égout  |
| Cuisine                | Aménagée/équipée  |
| Type Chauffage         | Individuel  |
| Mécanisme Chauffage    | Radiateur   |
| Mode Chauffage         | Gaz   |
| Eau chaude             | Gaz   |
| Etat intérieur         | Très bon  |
| Cheminée               | Oui   |
| Diagnostic Energétique | Oui   |
| Conso Energ            | 453 kWh/m <sup>2</sup> par an                           |
| Ce qu'on aime agence   | Les volumes proposés et une rénovation sans concession. |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 4530€ et 6210€ au 01/01/2021

## Photos du bien





