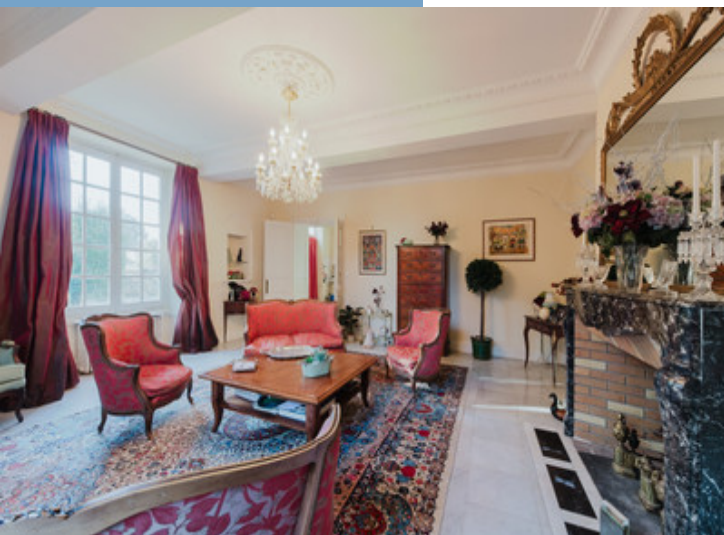




## MAGNIFIQUE PROPRIÉTÉ EN PIERRE DE 422M<sup>2</sup> EN BORD DE GARONNE

MAGNIFIQUE PROPRIÉTÉ  
EN PIERRE DE 422M<sup>2</sup> EN  
BORD DE GARONNE ...



## INFORMATIONS

REFERENCE	A34659ARM33
RIX	€ 836,000 £ 691,874* * honoraires 5 % TTC à la charge de l'acquéreur (800 000€ hors honoraires)
CHAMBRES	4
SALLES DE BAIN	4
SURFACE INT.	422 m <sup>2</sup>
SURFACE EXT.	6250 m <sup>2</sup>
VILLE	Langon
DEPARTEMENT	Gironde
EMPLACEMENT	Ville
TYPE	Maison de Vacances, Gîtes, Maison
CONDITIONS	
PARTICULARITES	Piscine, Tout à l'égout, Près d' une rivière

\*Prix basé sur le taux de change susceptible de changement

- grande propriété en pierre avec multiples espaces
- en centre ville, proche gare et commodités
- très bon état
- superbe parc de 6200m<sup>2</sup>
- charme bucolique avec vue Garonne

Ref : A34659ARM33

A seulement 450m de la gare et 35mn de la rocade bordelaise, cette propriété prestigieuse allie élégance, espace et raffinement et offre une vue incroyable sur le fleuve.

Sur un terrain de 6200m<sup>2</sup> : une maison principale, des dépendances,

## DESRIPTIF

Propriété d'exception implantée dans un cadre bucolique, idéalement située en bord de Garonne.

Cette magnifique propriété allie le charme de la pierre, des volumes généreux et un environnement exceptionnel, tout en offrant de multiples possibilités d'aménagement sur un terrain de plus de 6.000 m<sup>2</sup>.

La maison principale de 422m<sup>2</sup> est dotée :

En rez-de-chaussée de quatre grands espaces de réception conçus pour accueillir la famille ou pour une activité de maison d'hôtes

- Une majestueuse entrée de 35m<sup>2</sup>
- Une grande salle à manger de 38m<sup>2</sup>
- Une cuisine élégante de 15m<sup>2</sup> et son arrière-cuisine de 12m<sup>2</sup>
- Un élégant bureau de 25m<sup>2</sup>
- Un salon cosy et chaleureux de 24m<sup>2</sup>
- Une grande bibliothèque de 24m<sup>2</sup>
- Avec une salle d'eau et wc il est facilement possible d'aménager une suite parentale à ce niveau

A l'étage l'espace nuit se répartit autour d'un superbe pallier, avec

- 4 chambres de 37m<sup>2</sup> - 25m<sup>2</sup> - 26m<sup>2</sup> et 13m<sup>2</sup> (avec un salon attenant de 15m<sup>2</sup>)
- Une immense salle de bain de 25m<sup>2</sup>
- La disposition des chambres avec dressing ou dégagement et salle d'eau (deux supplémentaires à cet étage) se pensent comme des suites.

Espaces extérieurs et Dépendances

- Une jolie cuisine d'été fonctionnelle avec barbecue d'environ 10m<sup>2</sup>
- Un salon d'été
- Une grande salle à manger d'environ 25m<sup>2</sup>
- Une terrasse d'été
- En sous-sol, deux caves

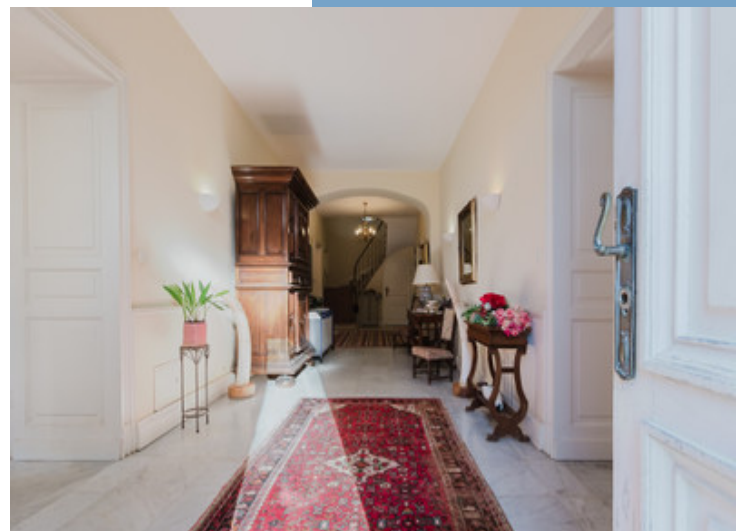
Piscine et Parc

- Une grande piscine de 12x8 m au sel entourée d'un joli...

Suite en ligne :

<https://fr.leggettprestige.com/french-property-for-sale/view/A34659ARM33>

[DOSSIER COMPLET ET PHOTOS SUR DEMANDE](#)

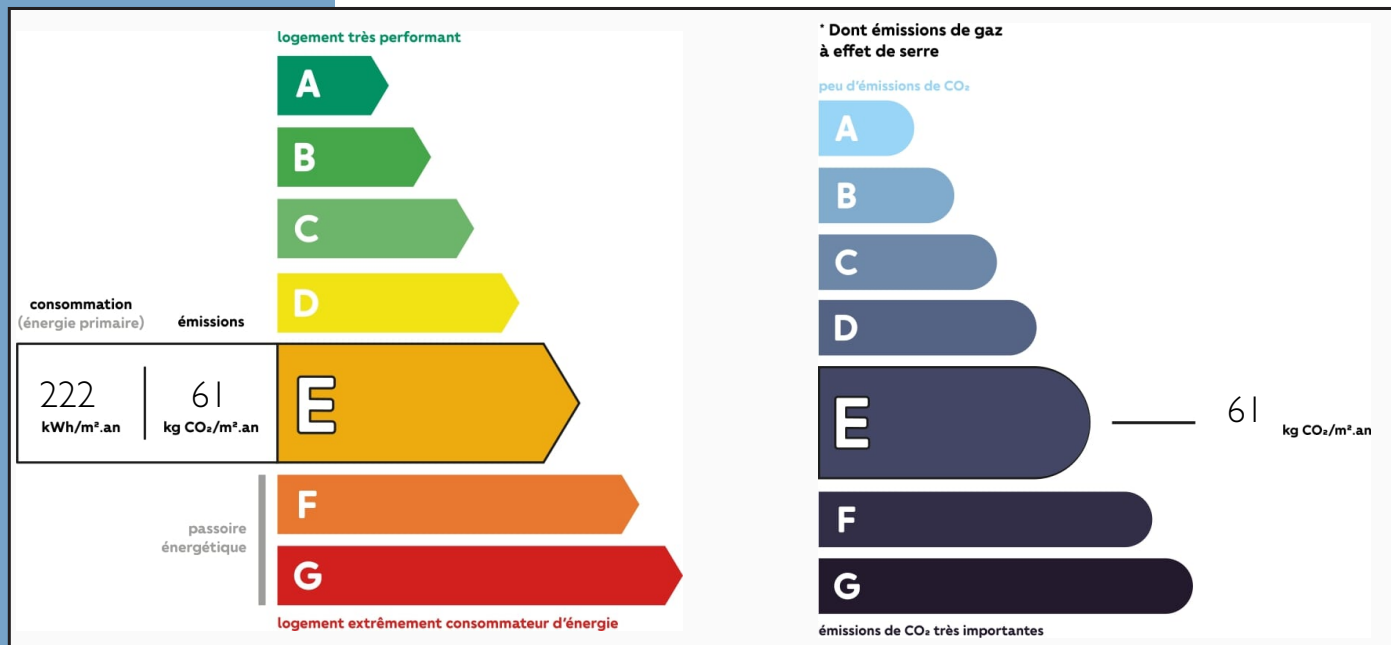


MAGNIFIQUE PROPRIÉTÉ EN  
PIERRE DE 422M<sup>2</sup> EN BORD DE  
GARONNE ...

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

Ref : A34659ARM33

## ENERGIE-DPE



## NOTICE

Leggett Immobilier, leur clients et tout mandataire signalent que :

1: Les prix cités sont soumis aux fluctuations du taux de change. Veuillez contacter un agent pour vérifier le prix actuel. Les agents ne sont pas autorisés à faire ou à donner des représentations ou garanties relatives à la propriété que cela soit ici ou ailleurs, en leur nom ou au nom de leur client ou autre. Ils ne sont pas responsables des données mises à la disposition des clients dans ces présentations. Ces présentations ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne peuvent pas être considérées en tant que déclarations ou représentations de faits. Les agents ne sont pas responsables des informations concernant les arrangements financiers ou les structures commerciales pouvant être mises à leur disposition par leur client et portées à la connaissance des acheteurs potentiels.

2: Toutes les superficies, mesures ou distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont pas nécessairement exhaustifs. Il ne peut être considéré que la propriété dispose des permis de construire ou autres autorisations nécessaires ou qu'il soit conforme aux réglementations. Leggett Immobilier n'a pas vérifié les services, équipements ou installations. Les acheteurs devront s'assurer eux-mêmes de l'état et fonctionnement des services, équipements ou installations par inspection ou autre.

3: Ces présentations ont été élaborées à partir des plans et spécifications préliminaires fournis avant la fin des travaux et doivent être considérés à titre informatifs. Les spécifications et plans peuvent avoir changé au cours de la construction et les finitions peuvent varier. Les acheteurs de la propriété ne doivent pas se contenter de ces informations et sont priés d'engager un notaire pour vérifier les plans et spécifications énoncées dans leurs contrats.

## CONTACT

Réf :A34659ARM33  
DOSSIER COMPLET  
ET PHOTOS  
SUR DEMANDE

**LEGGETT**  
IMMOBILIER INTERNATIONAL

Téléphone : +33 553 608 488  
E-mail: [prestige@leggett.fr](mailto:prestige@leggett.fr)

LEGGETT IMMOBILIER, 42 ROUTE DE RIBERAC, 24340 LA ROCHEBEAUCOURT, FRANCE  
Téléphone: +33 553 608 488 E-mail: [prestige@leggett.fr](mailto:prestige@leggett.fr)