



Maison avec cachet à Salles

SALLES 33770

599 000 € *

* 599 000 € honoraires inclus

575 000 € Hors Honoraires

Honoraires : 4.17% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET CESTAS

42 Avenue Marc Nouaux
33610 CESTAS

05 56 00 87 77

Maison avec cachet à Salles

Au coeur de la nature, sur la commune de Salles, cette superbe longère de caractère séduit par son authenticité, ses volumes généreux et son fort potentiel.

La maison principale de 125 m² :

Chaleureuse et conviviale, elle offre au rez-de-chaussée un vaste séjour avec espace salle à manger, ouvert sur une cuisine fonctionnelle et bien intégrée. Une salle de bains et des WC indépendants complètent ce niveau.

À l'étage, trois chambres lumineuses, un bureau idéal pour le télétravail, ainsi qu'une salle d'eau avec WC composent l'espace nuit.

Un appartement indépendant de 74 m²

Atout majeur de la propriété, ce logement récent et totalement autonome est parfait pour accueillir famille et amis, loger un proche ou développer un projet locatif. Il comprend au rez-de-chaussée un séjour avec cuisine ouverte et une salle d'eau avec WC, et à l'étage deux grandes chambres avec palier.

La propriété dispose également :

d'une buanderie indépendante de 25 m², d'une cave à vin, d'un bureau de 25 m² avec poêle à bois, de quatre granges avec carports (dont deux fermés) totalisant 80 m² au sol, offrant de multiples possibilités : stockage, atelier, gîtes ou espaces de loisirs.

Un cadre extérieur privilégié

Le terrain paysager accueille une belle piscine de 5 x 11 mètres, véritable invitation à la détente dans un environnement verdoyant et paisible.

Un bien rare alliant charme, espace et potentiel, idéal pour un projet familial ou professionnel

224 m²

10 pièce(s)

5
chambres

1 sdb

1 sde

6 parking(s)

Fiche technique du bien

Exposition	Nord-est
Nombre étages	2
Jardin	Oui
Année construction	1900
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Mixte Sol / Convecteurs
Mode Chauffage	Pompe à chaleur air/eau
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Insert
Nombre de caves	1

Nombre places parking	6
Nombre garages/Box	4
Piscine	Oui
Date ERP	2024-12-20 15:20:40
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	124 kWh/m2 par an
Conso Energ	169 kWh/m2 par an
Surface terrain	1347 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Photos du bien





