



## Longère de charme à Salles, Gironde

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**

## Longère de charme à Salles, Gironde

Bienvenue dans votre future maison de rêve

Découvrez cette superbe longère de caractère située au cœur de la nature à Salles, en Gironde. Dès l'arrivée, le charme opère : une propriété spacieuse et authentique avec des prestations uniques et un potentiel exceptionnel. Suivez-moi pour une visite virtuelle de ce bien d'exception.

Maison principale : Un cadre de vie convivial et chaleureux

L'entrée vous plonge dans un séjour, spacieux et accueillant, agrémenté d'un espace salle à manger parfait pour partager des moments conviviaux en famille ou entre amis. La cuisine fonctionnelle et de belle taille est ouverte, sur le séjour, s'ajoute harmonieusement à ce rez-de-chaussée. Toujours à ce niveau, vous trouverez une salle de bain et des WC séparés pour le confort de chacun.

Direction le premier étage où trois belles chambres baignées de lumière vous attendent, ainsi qu'un bureau idéal pour le télétravail ou les moments studieux. Une salle d'eau et un WC complètent ce niveau pour encore plus de praticité.

Appartement indépendant : Un atout supplémentaire

Pour vos invités, un projet de location ou une vie en toute autonomie, un appartement indépendant de 74 m<sup>2</sup> récent vous séduira par son aménagement. Au rez-de-chaussée, un séjour avec cuisine ouverte et une salle d'eau avec WC offre modernité et confort. À l'étage, deux grandes chambres et un palier composent un espace nuit agréable et spacieux,

Espaces supplémentaires : Du potentiel à exploiter

À l'extérieur, une multitude de dépendances offrent des possibilités infinies :

Une buanderie indépendante pour vos besoins du quotidien.

Une cave à vin pour les amateurs du terroir.

Un second bureau de 25 m<sup>2</sup>, agrémenté d'un poêle à bois, parfait pour créer un espace de travail ou un atelier inspirant.

Quatre granges avec carports, dont deux fermés, pour une surface totale de 80 m<sup>2</sup> au sol, laissant libre cours à vos projets : stockage, rénovation, création de gîtes ou d'espaces de loisirs.

Un extérieur idyllique avec piscine

La cerise sur le gâteau ?

Une superbe piscine de 5 x 11 mètres, nichée dans un écrin de verdure, idéale pour les belles journées d'été en famille. Le terrain spacieux permet de profiter pleinement du calme environnant et des extérieurs paysagers.

219 m<sup>2</sup>

6 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 09:48:19
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	169 kWh/m <sup>2</sup> par an
Surface terrain	1347 m <sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien





