



## Maison

AVENSAN 33480

**600 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
CASTELNAU DE MEDOC**

5, place Aristide Briand  
33480 CASTELNAU DE MEDOC

**0557887825**

## Maison

Avensan, Saint Raphaël, maison de 9 pièces d'environ 318m<sup>2</sup> sur un parcelle de 4526 m<sup>2</sup>.

Description de la propriété

Cette magnifique demeure en pierres, anciennement exploitée comme gîte, avec ses 9 pièces, elle combine parfaitement le charme de l'ancien et les fonctionnalités modernes pour en faire une maison familiale de prestige ou une nouvelle opportunité de gîte.

Rez-de-chaussée

Entrée spacieuse menant vers les différentes pièces principales.

Séjour lumineux d'environ 60m<sup>2</sup>, doté d'une cheminée authentique pour créer une ambiance chaleureuse.

Cuisine généreuse de 40m<sup>2</sup>, entièrement aménagée et équipée, parfaite pour les amateurs de cuisine ou les grandes réceptions.

2 Chambres avec chacune sa salle d'eau et son WC privé, offrant confort et intimité.

WC indépendant avec lave-mains pour les invités.

2 Débarras pour maximiser le rangement.

Véranda de 30m<sup>2</sup> : un espace lumineux pour profiter du jardin en toute saison.

Étage

3 Chambres supplémentaires, toutes avec salle d'eau et WC privés, idéales pour accueillir une grande famille ou des invités.

Local technique, pratique pour l'entretien de la maison.

TI Indépendant

TI de 70m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussée, avec sa propre cuisine équipée et une terrasse privée, parfait pour un usage locatif ou pour héberger des amis et de la famille en toute indépendance.

Pièce polyvalente de 50m² avec cuisine ouverte, actuellement aménagée pour des usages divers, mais adaptable selon vos besoins (salle de jeux, bureau, ou autre).

Extérieurs

Deux grandes terrasses, dont une avec une cuisine d'été, idéales pour les repas en plein air et les soirées estivales.

Potentiel de location saisonnière ou exploitation en gîte, parc spacieux offrant une parfaite tranquillité, tout en étant proche des commodités.

Votre Agent Commercial  
Nathalie CHEGALLON  
RSAC 425091543

318 m²

9 pièce(s)

5 chambres

1 sde

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	205 kWh\m2 par an
Nombre places parking	1
Nombre garages/Box	0
Mode Chauffage	Climatisation réversible
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Convecteurs
Année construction	1940
Salle(s) d'eau	1
WC	7
Surface terrain	4526 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2970€ et 4070€ au 01/01/2021

---

## Photos du bien







