



Maison de 157 m<sup>2</sup> pleine de charme dans un cadre verdoyant et paisible à Léognan - 4 chambres - Grande pièce de vie - Sous sol de plus de 100m<sup>2</sup>



### Information de l'agent

Nom: ArKadia  
Nom de compagnie:  
Pays: Royaume-Uni  
Téléphone:  
Langues: Dutch, English, French, German, Italian, Polish, Portuguese, Romanian, Russian, Spanish, Swedish

### Détails de l'annonce

Propriété à: Vendre  
Prix: USD 609,040.32

### Location

Pays: France  
État/Région/Province: Nouvelle-Aquitaine  
Ville: Léognan  
Indicatif régional: 33850  
Soumis: 26/02/2026

### Description:

À seulement 15 km de Bordeaux, venez découvrir cette maison pleine de caractère nichée à Léognan, une commune dynamique de plus de 8 500 habitants, située dans le vignoble des Graves et traversée par le cours d'eau de l'Eau Bourde, entre Villenave d'Ornon, Gradignan et Cestas. Édifiée sur un terrain entièrement arboré de plus de 1000 m<sup>2</sup>, elle offre un cadre de vie rare, alliant espace, lumière et convivialité. Dès l'entrée, vous serez séduits par la superbe pièce de vie traversante de 68m<sup>2</sup>, baignée de lumière tout au long de la journée, et agrémentée d'une magnifique cheminée, créant une atmosphère chaleureuse et conviviale. La maison propose une vie de plain-pied très fonctionnelle, composée au RDC : 3 chambres spacieuses ( 14m<sup>2</sup> chacune) - Une grande salle de bain équipée d'une douche et d'une baignoire, - Une cuisine avec cellier/buanderie attenant, pratique et parfaitement intégrée, - Une cuisine d'été avec terrasse de plus de 30 m<sup>2</sup>, donnant directement sur le jardin arboré, idéale pour profiter pleinement des repas et des moments en extérieur. À l'ETAGE ( R + 1), un espace indépendant offre une 4ème chambre avec sa salle de bain privative, parfait pour une suite parentale, un adolescent souhaitant plus d'indépendance, ou un coin invités. Le jardin de plus de 1000 m<sup>2</sup>, entièrement arboré, est un véritable havre de paix : il invite à la détente, aux repas d'été et à la création d'un espace extérieur à votre image. Un vaste sous-sol ( garage + cave + chaufferie) de plus de 100 m<sup>2</sup> complète ce bien. Il peut accueillir vos véhicules, servir d'atelier, d'espace de rangement, ou être aménagé selon vos



besoins. La maison est parfaitement saine et agréable à vivre. Tous les espaces sont pensés et parfaitement desservis, rien n'a été laissé au hasard : la circulation est fluide et chaque pièce est bien identifiée. Elle n'attend plus que votre touche déco personnelle pour révéler tout son potentiel. Pour vous aider à vous projeter, des visuels 3D d'aménagement intérieur ont été réalisés, ils vous permettront d'imaginer facilement le style et l'ambiance que vous pourrez créer. Les atouts : Grande pièce de vie traversante de 68 m<sup>2</sup> avec cheminée - 4 chambres dont une chambre indépendante à l'étage - Cuisine avec cellier/buanderie attenante - Cuisine d'été avec terrasse de plus de 30 m<sup>2</sup>, donnant sur le jardin arboré exposé Sud-Est - Grand sous-sol de 113 m<sup>2</sup> (garage, atelier, rangements, cave, chaufferie) - Terrain clos et arboré de plus de 1000 m<sup>2</sup> - Maison lumineuse, bien conçue et fonctionnelle - Tous les espaces sont pensés et parfaitement desservis - Environnement calme et recherché - Situation idéale à 15 km de Bordeaux, dans le vignoble des Graves - 1,6km du centre ville de Léognan - 1,4 km de l'école primaire Marcel Pagnol - 2,4 km du collège François Mauriac - 3km de l'école maternelle Jean Jaurès - Une maison pleine de charme, prête à accueillir une nouvelle famille — à découvrir sans tarder ! Coup de cœur assuré ! Professionnels de l'immobilier, si vous avez des acquéreurs potentiels pour ce bien, n'hésitez pas à me contacter : je suis ouverte à l'intercabinet.

Année: 1994

## Commun

Chambres: 4  
Salle de bains: 2  
Pied carré fini: 157 m<sup>2</sup>  
Dimensions du lot: 1012 m<sup>2</sup>

## Room details

Total rooms: 7

## Energy efficiency

Consommation énergétique (kWh/m<sup>2</sup>/an): 113

## Building details

Parking: Oui

## Lease terms

Date Available:

## Information additionnelle

Lien URL du site web: [http://www.arkadia.com/AGHX-T709065/?utm\\_campaign=multicast&utm\\_medium=web&utm\\_source=IMLIX.COM](http://www.arkadia.com/AGHX-T709065/?utm_campaign=multicast&utm_medium=web&utm_source=IMLIX.COM)

## Contact information

IMLIX ID: 1604322



IMLIX

Marché immobilier IMLIX  
<https://www.imlix.com/fr/>

---

