



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>



## Informazioni sull'Agente

Nome: ArKadia  
Nome della ditta:  
Nazione: United Kingdom  
Telefono:  
Languages: Dutch, English, French, German, Italian, Polish, Portuguese, Romanian, Russian, Spanish, Swedish

## Dettagli dell'inserzione

Proprietà per: Saldi  
Prezzo: USD 609,040.32

### Posizione

Nazione: France  
Stato / Regione / Provincia: Nouvelle-Aquitaine  
Città: Léognan  
Cap: 33850  
Pubblicato: 26/02/2026

### Descrizione:

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.<br />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.<br /><br />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.<br /><br />La maison propose une vie de plain-pied très fonctionnelle, composée au RDC :<br /><br />- 3 chambres spacieuses ( 14m<sup>2</sup> chacune)<br /><br />- Une grande salle de bain équipée d'une douche et d'une baignoire,<br /><br />- Une cuisine avec cellier/buanderie attenant, pratique et parfaitement intégrée,<br /><br />- 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.<br /><br /><br />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.<br /><br /><br />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.<br /><br />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.

Costruito: 1994

## Comune

Camere da letto: 4  
Bagni: 2  
Finito piedi quadrati: 157 mq  
Dimensione del lotto: 1012 mq

## Room details

Total rooms: 7

## Energy efficiency

Energy Use (kWh/m<sup>2</sup>/year): 113

## Building details

Parking: Sì

## Lease terms

Date Available:

## Informazioni aggiuntive

URL del sito: [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

**Mercato Immobiliare IMLIX**  
<https://www.imlix.com/it/>

---

