



Maison de 157 m² pleine de charme dans un cadre verdoyant et paisible à Léognan - 4 chambres - Grande pièce de vie - Sous sol de plus de 100m²



Agent Info

Naam:	ArKadia
Bedrijfsnaam:	
Mistlampen:	United Kingdom
Telefoon:	
Languages:	Dutch, English, French, German, Italian, Polish, Portuguese, Romanian, Russian, Spanish, Swedish

Advertentie details

Vastgoed voor:	Koop
Prijs:	USD 609,040.32

Locatie

Aanbevolen Auto Onderdelen:	France
Staat/Regio/Pronvincie:	Nouvelle-Aquitaine
Plaats:	Léognan
Postcode:	33850
Geplaatst:	26-02-2026

Omschrijving:

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 m², 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 68m², 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 (14m² 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 m², 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 m², 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 m² 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 m² avec cheminée

- 4 chambres dont une chambre indépendante à l'étage

- Cuisine avec cellier/buanderie attenant

- Cuisine d'été avec terrasse de plus de 30 m², donnant sur le jardin arboré exposé Sud-Est

- Grand sous-sol de 113 m² (garage, atelier, rangements, cave , chaufferie)

- Terrain clos et arboré de plus de 1000 m²

- 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.

Gebouwd: 1994

Algemeen

Slaapkamers: 4
Badkamers: 2
Afgewerkte vierkante meter: 157 m²
Lot Afmeting: 1012 m²

Room details

Total rooms: 7

Energy efficiency

Energy Use (kWh/m²/year): 113

Building details

Parking: Ja

Lease terms

Date Available:

Additionele informatie

Website URL: http://www.arkadia.com/AGHX-T709065/?utm_campaign=multicast&utm_medium=web&utm_source=IMLIX.COM

Contact information

IMLIX ID: 1604322



IMLIX

IMLIX Vastgoedmarkt
<https://www.imlix.com/nl/>

