

**Visite du bien : 337719**

**Localisation : Pondaurat**

**Autoroute : 1 Km**

**Ville proche : Langon à 15 Km**

**Aéroport : Bordeaux**

**Une grande maison de 200 m<sup>2</sup> avec un sous-sol de 300 m<sup>2</sup> implantée sur un superbe terrain paysagé de 5800 m<sup>2</sup> !**

Dans un environnement très calme, c'est avec plaisir que nous vous proposons de découvrir cette maison en pierres du pays de 200 m<sup>2</sup> implantée sur un magnifique terrain de 5800 m<sup>2</sup> entièrement paysagé et facilement piscinable. Elle dispose d'un grand sous-sol de 300 m<sup>2</sup> aménageable à souhait (bureau, salle de sport, salle de jeux, chambre...) et d'un garage pour 3 voitures. Le hall d'accueil donne le ton, les volumes sont appréciables, comme la grande pièce à vivre de 80 m<sup>2</sup> avec ses murs en pierres apparentes et sa belle charpente en Chêne massif. Une cuisine ouverte et aménagée pour profiter de vos convives et une arrière cuisine pour stocker vos réserves. La grande terrasse sera fort appréciée pour vos déjeuners et dîners face à la nature de plus, l'exposition est maximale du levant au couchant. 3 chambres sont disponibles pour accueillir votre famille (16 m<sup>2</sup>, 20 m<sup>2</sup>, 23 m<sup>2</sup>) dont une équipée d'une douche plus une salle de bain avec baignoire, douche et double vasque. Une mezzanine de 40 m<sup>2</sup> avec vide sur séjour est présente à l'étage permettant la création de 3 chambres supplémentaires si besoin. Le chauffage est assuré par une chaudière au fuel avec un basse température au sol au rez-de-chaussée et d'un agréable poêle à granulés. Côté pratique : Une base nautique à 3 Km pour les sportifs et la bretelle d'Autoroute « Pondaurat/La Réole » à 2 Minutes. Le centre-ville avec tous ses commerces est à 10 minutes et Bordeaux à seulement 30 minutes !

**Type de bien : Villa**

**Sous-sol : 300 m<sup>2</sup>**

**Surface habitable : 200 m<sup>2</sup>**

**Garage : Oui Dépendance : Oui**

**Surface du terrain : 5800 m<sup>2</sup>**

**Terrasse : Oui Parking : Oui**

**Prix de vente : 355 000 Euros**



## Le Rez-de-Chaussée

<b>Entrée</b>	<b>Hall d'accueil</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1</b> <b>Ouverte et aménagée</b>
<b>Pièce de vie</b>	<b>Grande pièce à vivre de 80 m<sup>2</sup></b> <b>(Avec ses murs en pierres apparentes)</b>
<b>Arrière cuisine</b>	<b>Oui</b> <b>Pour stocker vos réserves !</b>
<b>Terrasse</b>	<b>Oui</b> <b>Pour vos déjeuners et diners</b>
<b>Chambres</b>	<b>3, (16 m<sup>2</sup>, 20 m<sup>2</sup>, 23 m<sup>2</sup>)</b> <b>(Dont une équipée d'une douche)</b>
<b>Salle de bain</b>	<b>1</b> <b>Avec baignoire, douche et double vasque</b>
<b>WC</b>	<b>1</b>

## A l'étage

<b>Mezzanine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Une mezzanine de 40 m<sup>2</sup> avec vide sur séjour est présente à l'étage permettant la création de 3 chambres supplémentaires si besoin</b></li> </ul>
------------------	---

## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Est/Sud/Ouest</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Maison en pierres du pays</b>
<b>Charpente</b>	<b>Traditionnelle en Chêne massif</b>
<b>Couverture</b>	<b>Tuiles mécaniques</b>
<b>Terrasse</b>	<b>Oui</b>
<b>Cheminée</b>	<b>Un conduit est disponible</b>
<b>Chauffage</b>	<b>Chauffage central au fuel Au sol au rez-de-chaussée</b>
<b>Poêle</b>	<b>Poêle à granulés</b>
<b>Garage</b>	<b>Oui, pour 3 voitures</b>

## Le sous-sol de 300 m<sup>2</sup>

### Observations

- **Un grand sous-sol de 300 m<sup>2</sup> aménageable à souhait (bureau, salle de sport, salle de jeux, chambre...)**

## Commodités & environnement

### Commerces

De proximité :	10 Km
Supermarché :	10 Km
Hypermarché :	20 Km
Boulangerie :	Passe chaque jour

### Transports

Aéroport :	Bordeaux à 60 Km
Gare SCNF :	7 Km
Bus / Cars :	10 Km
Autoroute A62 :	1 Km

### Services médicaux

Médecin :	10 Km
Pharmacie :	10 Km
Dentiste :	10 Km
Hôpital :	10 Km

### Écoles

Garderie, crèches :	10 Km
Maternelles :	3 Km
Primaires :	3 Km
Collège :	10 Km
Lycée :	10 Km

## Loisirs et activités

- Pondaurat est une petite commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine
- Elle se trouve à 60 km au sud-est de Bordeaux, chef-lieu du département, et à 15 km de Langon, chef-lieu d'arrondissement
- Tous sports et loisirs à quelques pas !
- Une base nautique à 3 Km pour les sportifs

## Localisation & plan

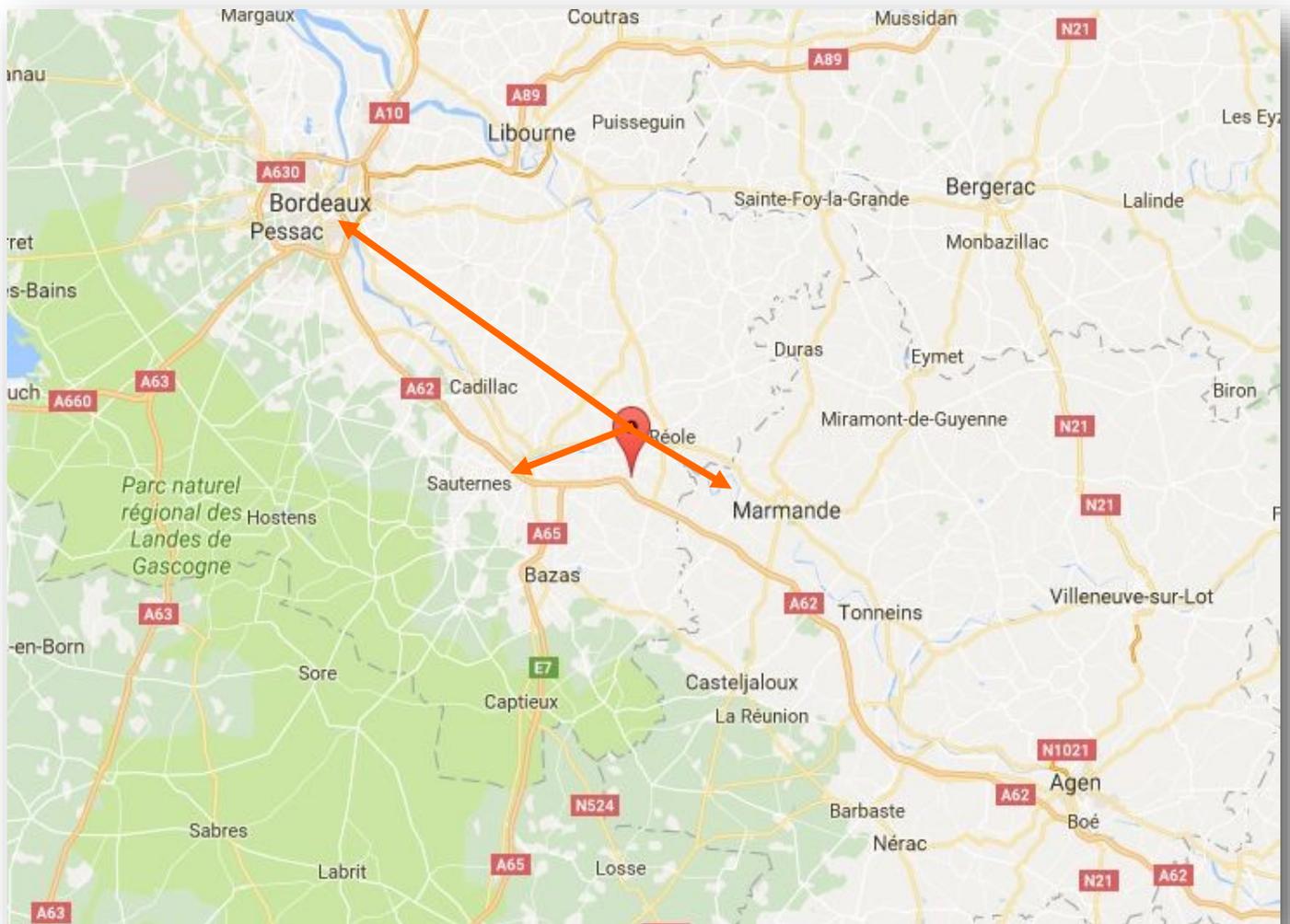
**60 Km de Bordeaux**

**15 km de Langon**

**26 km de Marmande**

**1 km de L'Autoroute**

**Bienvenue à Pondaurat !**



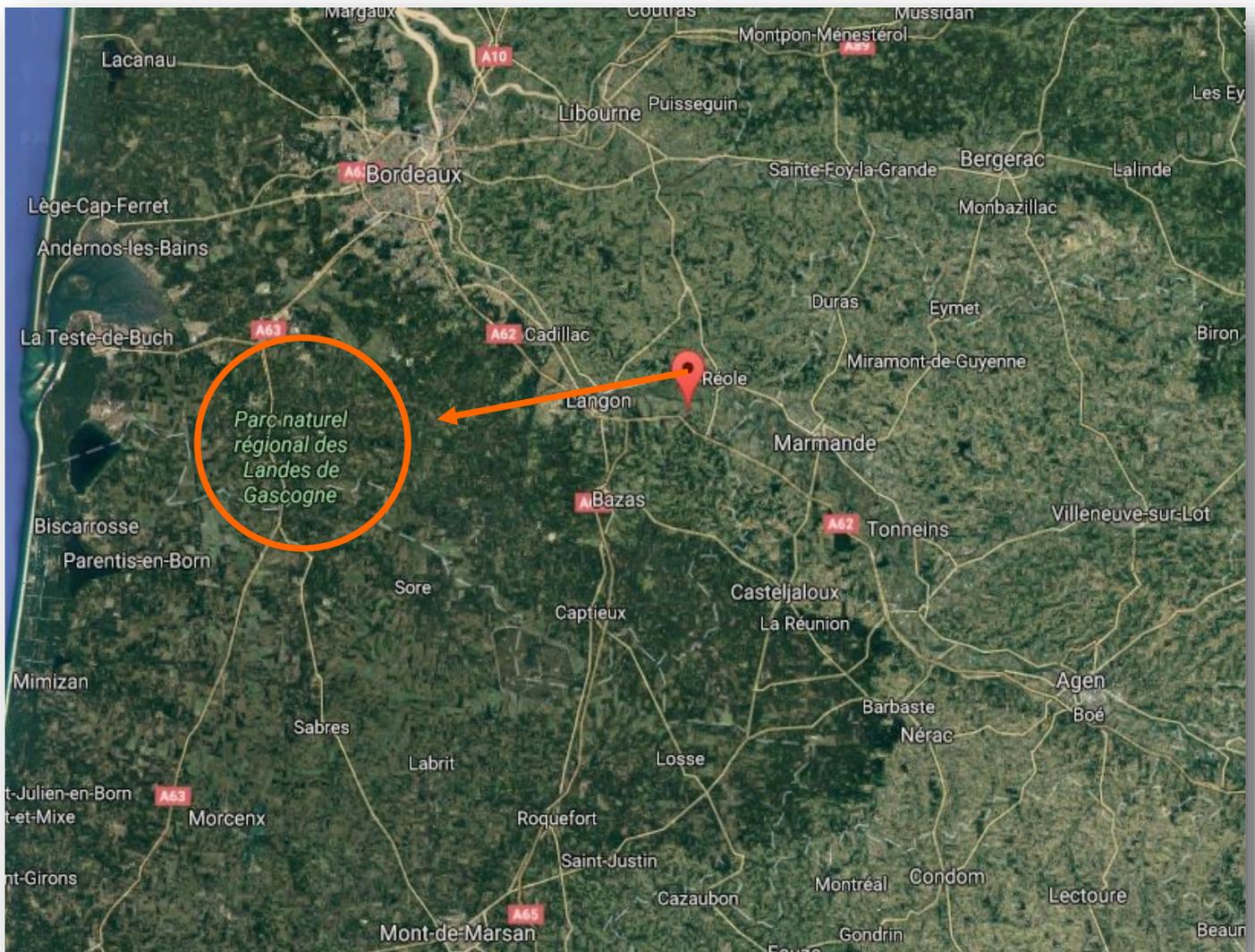
## Vue satellite

**30 Min de Bordeaux**

**18 Min de Langon**

**30 Min de Marmande**

**2 Min de L'Autoroute**





**A 30 Min de Bordeaux, une grande maison en pierres de 200 m<sup>2</sup>  
Avec un sous-sol de 300 m<sup>2</sup> et un garage pour 3 voitures  
Et aménageable à souhait (bureau, salle de sport, chambre...)**





**Un superbe terrain paysagé de 5800 m<sup>2</sup> et piscinable !  
La grande terrasse sera fort appréciée pour vos déjeuners et dîners  
L'exposition est maximale du levant au couchant**





**Une grande pièce à vivre de 80 m<sup>2</sup> avec un poêle à granulés  
Des murs en pierres apparentes et une charpente en Chêne massif  
Le chauffage est assuré par une chaudière au fuel**





**Une cuisine ouverte et aménagée  
Et une arrière cuisine pour stocker vos réserves**





**3 chambres sont disponibles pour accueillir votre famille  
Dont une équipée d'une douche plus une salle de bain  
Avec baignoire, douche et double vasque**



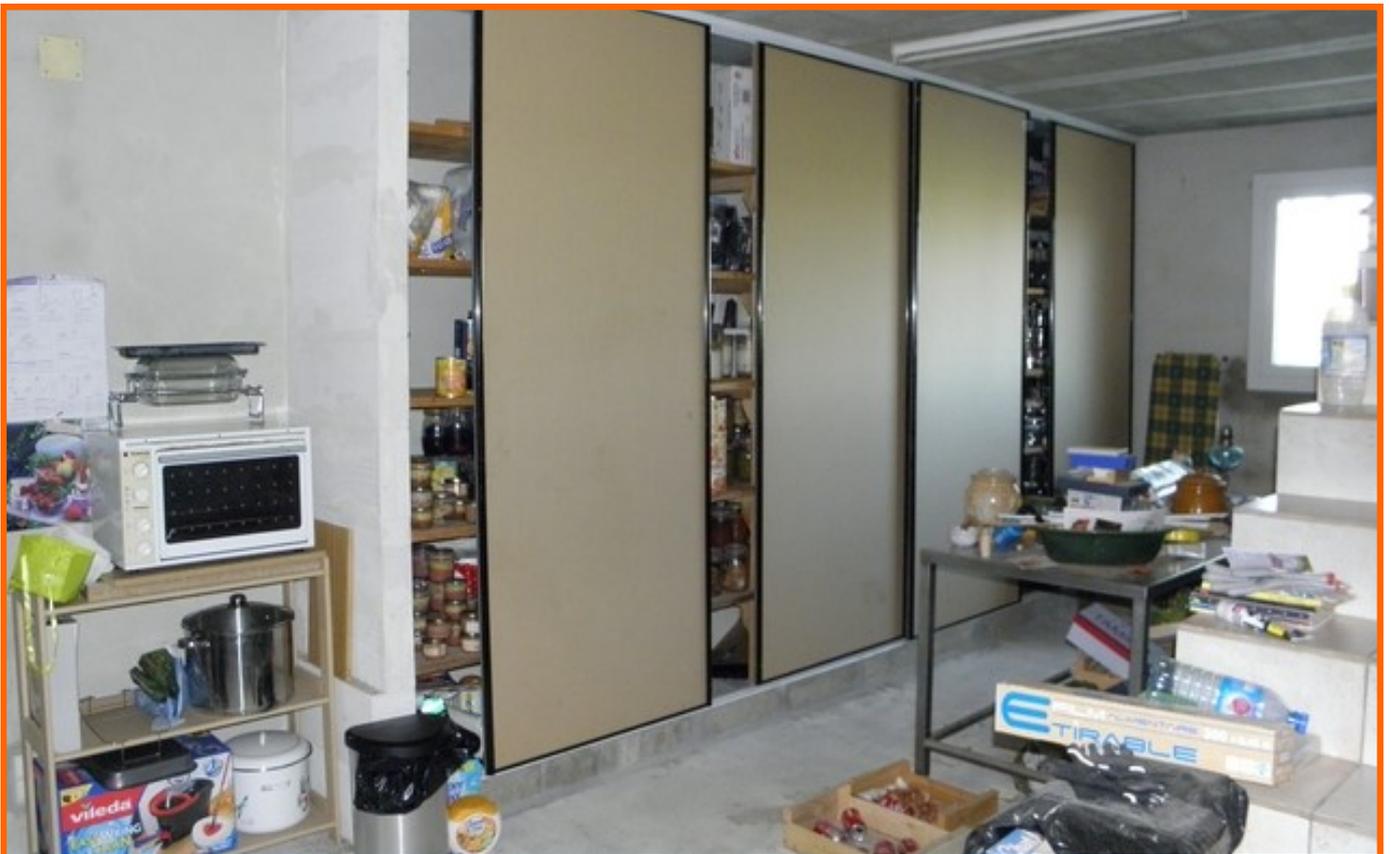


**Une mezzanine de 40 m<sup>2</sup> avec vide sur séjour à l'étage  
Permettant la création de 3 chambres supplémentaires  
Encore quelques photos ?**





**Juste pour le plaisir !**



## En savoir plus sur la Région?

**Informations sur La commune:**  
<http://www.pondaurat.fr/z/index.php>

**Informations sur la région :**  
<http://www.gironde-tourisme.fr/>

