



## Grand Domaine 9 pièce(s) Saint-Dyzant-du-Gua 17240

SAINT DIZANT DU GUA 17240

**548 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
BORDEAUX RIVE  
DROITE**

25 Avenue Thiers  
33100 Bordeaux

**05 56 40 37 83**

## Grand Domaine 9 pièce(s) Saint-Dyzant-du-Gua 17240

A la vente sur la commune de Saint-Dyzant-du-Gua 17240 :

Au sein d'un cadre aussi verdoyant qu'arboré d'inspiration 19éme, veuillez découvrir ce grand domaine, où se présente une maison longère de caractère de 290m<sup>2</sup>, ainsi qu'un gîtes de pierre de 90m<sup>2</sup> accompagné d'un grand atelier attenant et d'un pigeonnier d'époque, le tout sur une parcelle de plus de 4000m<sup>2</sup>.

Une fois les portes de la longère franchises, vous découvrez une grande entrée à carreaux damier, desservant de part et d'autre, un grand salon, un séjour, tous deux avec cheminés fonctionnelles, une grande pièce de vie incluant un coin cuisine et cheminé, une première chambre de 30m<sup>2</sup> accompagnée de 3 autres chambres, une salles de bain, une cuisine, deux salles d'eau et deux WC. A l'étage de celle ci, l'escalier vous mènera vers deux chambres, une salle d'eau avec WC, une salle de jeux et une pièce de 25m<sup>2</sup> laissant la possibilité de création d'autres chambres et espaces de vie. Enfin, une cave voutée, jadis communiquant avec celle du château de Beaulon, à proximité immédiate.

A quelques pas de là, une autre maison de pierre de 90m<sup>2</sup> avec son jardin d'agrément, se présentant comme suit : une cuisine dinatoire, un séjour.

A l'étage, une chambre et une salle d'eau avec WC.

Attenant à celle ci, un grand atelier de 58m<sup>2</sup> séparé par une simple cloison, vous permettra par exemple la création d'un espace supplémentaire, ou encore l'aménager comme un logement indépendant.

Vous trouverez tout autour un puits, tout comme un pigeonnier, tous deux anciens traduisant l'empreinte et l'histoire de ce lieu, autant qu'une piscine avec fosse à plonger, une bambouseraie centenaire, comme autant d'arbres, bosquets et massifs, nourrissant l'ombre et l'imaginaire.

Possibilité d'acquisition d'un hectare (10.000m<sup>2</sup>) supplémentaire.

Cette demeure de prestige se situe à 13min de l'autoroute A10 (sortie 37 Mirambeau), 50min de Bordeaux, la commune étant littoral de l'estuaire de la Gironde.

Vous trouverez également des commerces d'alimentation générale, un Bar Tabac, un cabinet de coiffure, un cabinet dentiste, un vieux lavoir et l'église romane Saint Michel.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

380 m <sup>2</sup>	9 pièce(s)	7 chambres	2 sde	4 parking(s)
--------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	1
Distance Commerces	1 km
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Année construction	1900
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Ouverte Aménagée Equipée

Exposition Séjour

Ouest

Etat intérieur

Très bon

Cheminée

Oui

Nombre de caves

1

Type de Stationnement

Extérieur

Nombre places parking

4

Date ERP

2020-12-31 06:17:12

Diagnostic Energétique

Oui

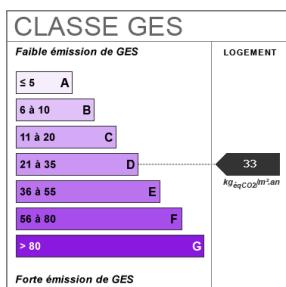
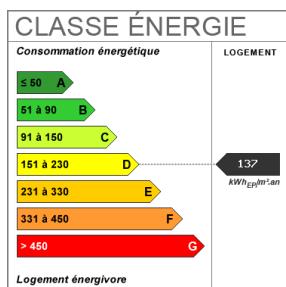
Conso Energ

137 kWh/m<sup>2</sup> par an

Surface terrain

4159 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique



Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2960€ et 4030€ au 01/01/2021

## Photos du bien



