

Une élégante maison de campagne de 4 chambres avec vue panoramique et piscine dans un endroit paisible



## INFORMATION

Ville:	Miramont-de-Guyenne
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	265 m2
Terrain:	8299 m2

## RÉSUMÉ

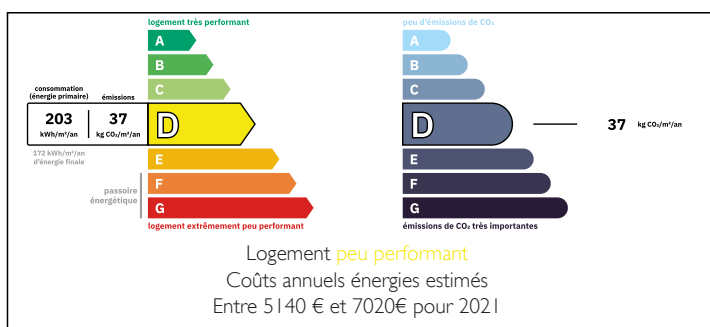
Cette magnifique maison de campagne de 4 chambres et 3 salles de bains offre une échappée idyllique et a été magnifiquement rénovée avec des pièces imposantes et élégamment proportionnées. Les hauts plafonds et les grandes fenêtres lui donnent de la lumière et du caractère, avec de beaux sols en bois et en carrelage.

Délicieusement située le long d'un petit chemin de campagne, elle offre des vues panoramiques à couper le souffle depuis le confort de son grand balcon et de sa piscine.

La propriété spacieuse dispose également d'une grange attenante de 125 m<sup>2</sup>, parfaite pour créer des espaces de vie supplémentaires, un studio, un espace de loisirs ou des suites d'invités offrant un revenu.

A seulement 5 minutes d'une ville bastide populaire, vous aurez un accès facile aux marchés, cafés et toutes les commodités dont vous avez besoin tout en profitant...

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

### REZ-DE-CHAUSSÉE

- Hall d'entrée 26M<sup>2</sup> - grande entrée avec belle cheminée, actuellement utilisée comme entrée et salon/snug, sol carrelé.
- Cuisine 26M<sup>2</sup> - aménagée avec des meubles sur mesure et entièrement équipée, sol carrelé et grande fenêtre donnant sur le jardin et les vues, cheminée avec grand poêle à bois.
- Couloir - Espace bureau 22 M<sup>2</sup> Grandes portes doubles donnant sur le balcon/terrasse
- Salle à manger 26M<sup>2</sup> - une pièce très élégante et formelle avec des fenêtres double face, sol en bois, grande cheminée
- Salon 25.6M<sup>2</sup> - grande cheminée
- Salle de douche / vestiaire 4.4 M<sup>2</sup> - entièrement carrelée, douche, lavabo et WC.
- Buanderie 8.8 M<sup>2</sup>.

### PREMIER ÉTAGE

- Escalier en bois menant au premier étage, avec des plafonds à poutres apparentes et un beau plancher en bois dans toutes les pièces.
- Palier / salle de lecture 22 M<sup>2</sup> plafond avec poutres apparentes et plancher en bois
  - Chambre - 25 M<sup>2</sup>
  - Chambre - 25 M<sup>2</sup> (avec ensuite)
  - Salle de bain attenante - 10 M<sup>2</sup> avec double lavabo, douche, baignoire d'angle et WC
  - Chambre - 16 M<sup>2</sup>
  - Salle de bain 8.27 M<sup>2</sup> avec douche, baignoire, lavabo et WC
  - Chambre - 20,50 M<sup>2</sup>.

### EXTÉRIEUR

- Grande grange en pierre (attenante) de 145 M<sup>2</sup> avec accès direct à la maison (premier et rez-de-chaussée).
- Cave sous la longueur de la maison
- Grand jardin, dont une partie est clôturée, arbres fruitiers et puits.
- Balcony

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **296 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES