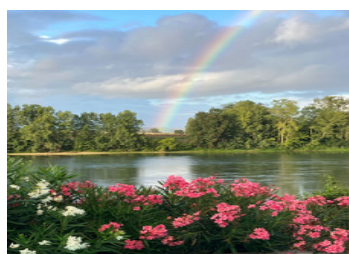


Grande maison de 4 chambres avec vue sur la rivière et jardin privé. Récemment modernisée, village animé.



## INFORMATION

Ville:	Le Mas-d'Agenais
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	235 m2
Terrain:	1745 m2

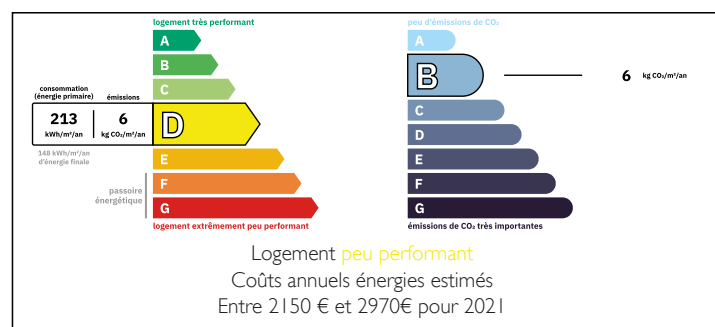


## RÉSUMÉ

Cette maison bénéficie d'un emplacement exceptionnel, avec vue sur la Garonne, offrant des panoramas qui changent constamment au fil des heures et des saisons.

C'est un havre de paix et de tranquillité, ainsi qu'un paradis pour les ornithologues amateurs. Elle est également proche du canal d'Entre-Deux-Mers, idéal pour faire du vélo, de la marche ou du jogging. Cette propriété à couper le souffle, avec une vue imprenable, est nichée à la périphérie d'un petit village animé et doté de toutes les commodités. Le village surplombe la vallée de la Garonne et le canal. Cette maison serait idéale comme résidence principale ou secondaire : avec ses 4 chambres doubles et ses nombreux espaces de vie, c'est une maison très lumineuse et aérée.

## 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.



## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1578 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Cette maison offre une vue imprenable tout autour. Elle se trouve à seulement 300 mètres du centre d'un village magnifique et préservé. Bien que la maison soit située à quelques pas du village, elle est suffisamment éloignée pour profiter du calme apprécié par la faune locale. Une grande variété d'animaux sauvages fréquente les environs immédiats de la propriété, notamment des cerfs, des écureuils roux, des ragondins ainsi que de nombreux oiseaux tels que des pics, des milans noirs, des buses, des faucons crécerelles, des geais, des martins-pêcheurs, des huppés et des orioles d'un jaune doré étonnamment vif.

Cette maison est extrêmement polyvalente : elle ferait une maison de vacances idéale avec 4 chambres doubles, chacune située à l'opposé de l'autre avec une salle de bain commune, et 2 fabuleux espaces de vie à chaque étage. Elle conviendrait également comme maison familiale permanente, avec beaucoup d'espace, un coin repas extérieur et un jardin facile à entretenir.

L'espace extérieur et la piscine sont parfaits pour se détendre, prendre le soleil, recevoir et offrent à vous et à vos invités une vue spectaculaire sur le fleuve. Il y a une île juste au large qui abrite de nombreuses espèces d'aigrettes, de hérons cendrés et pourpres, de comorans, de mouettes, de bécasseaux et de nombreux autres oiseaux. La vue change constamment en fonction des variations de lumière et des différentes saisons. La Garonne se trouve directement sur la route migratoire de nombreux oiseaux, notamment les balbuzards pêcheurs, que l'on...