

Ferme familiale superbement rénovée (450m2) près du centre de Marmande.



## INFORMATION

Ville:	Marmande
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	3
SdB:	4
Surface:	451 m2
Terrain:	4464 m2



## RÉSUMÉ

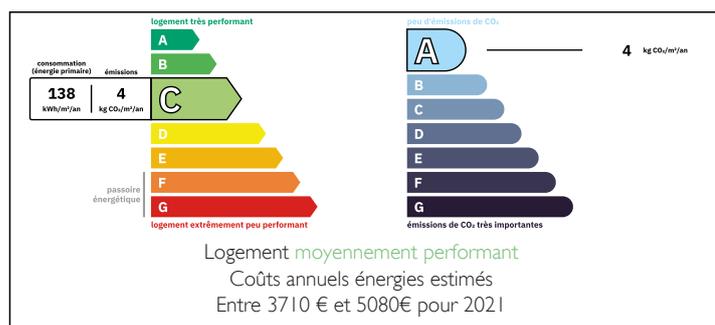
Cette ferme entièrement restaurée et rénovée avec goût est en excellent état et se trouve dans un jardin paysager entièrement clôturé de plus d'un hectare dans une banlieue résidentielle tranquille de la ville médiévale de Marmande.

Elle dispose d'un impressionnant espace de vie ouvert au rez-de-chaussée avec une cuisine bien équipée et trois chambres et salles de bains de bonne taille.

Il y a une cuisine entièrement équipée avec une cheminée ouverte et un four à pizza, une buanderie et une salle de spa avec jacuzzi.

Au premier étage, il y a un espace ouvert avec un bureau et une aire de jeux pour les enfants. Cet espace peut facilement être adapté pour créer plus de chambres.

## 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

La propriété a été entièrement rénovée en 2019.

Il y a des entrées principales sur les côtés sud et ouest de cette propriété. L'entrée du côté sud vous conduit dans la cuisine bien aménagée avec un îlot central, une cheminée et un four à pizza. Les portes de la cuisine mènent à une grande buanderie. Cette pièce dispose d'un accès direct à l'abri de voiture situé à l'arrière.

Le vaste espace de vie ouvert (100 m<sup>2</sup>) est impressionnant et bien conçu pour la vie de famille. Il y a un haut plafond voûté avec des poutres apparentes.

Le rez-de-chaussée comprend

Hall d'entrée avec WC (3m<sup>2</sup>) et buanderie (5m<sup>2</sup>)  
Salle de séjour (100 m<sup>2</sup>)  
Cuisine (30m<sup>2</sup>)  
Chambre 1 (17.5m<sup>2</sup>) avec salle de bain en suite (7m<sup>2</sup>) et dressing séparé.  
Chambre 2 (16m<sup>2</sup>) avec salle de bain en suite (5m<sup>2</sup>) et dressing séparé  
Chambre 3 (20m<sup>2</sup>) avec dressing séparé  
Salle de bain familiale (7m<sup>2</sup>)  
Buanderie (19m<sup>2</sup>)  
Salle de spa (35m<sup>2</sup>) avec jacuzzi et douche.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1526 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

De la cuisine, on accède à une terrasse extérieure couverte (15 m<sup>2</sup>).

Un escalier en bois mène à une mezzanine construite sur trois côtés de la propriété et qui surplombe l'espace de vie central. Actuellement, ces espaces sont utilisés comme bureau, coin détente, salle de jeux et aire de jeux, mais ce niveau pourrait être reconfiguré selon les besoins. Le plus grand espace a de hauts plafonds et des fenêtres Velux.

À l'arrière de la propriété se trouve un abri de voiture couvert pouvant accueillir au moins trois grands véhicules. De là, on accède directement au