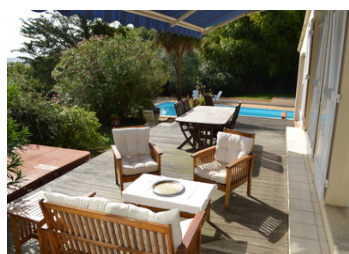


A 1h de Bordeaux et à 2min du canal et d'une forêt, maison avec gîte, piscine, sauna et jacuzzi. Tranquillité.

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Le Mas-d'Agenais
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	4
Surface:	246 m ²
Terrain:	3700 m ²

RÉSUMÉ

A une heure du centre-ville de Bordeaux et a quelques minutes du centre village (commerces, écoles) et du canal de Garonne, découvrez cet ensemble immobilier unique.

Il se compose :

Maison Principale de plain-pied) : Entrée, cuisine équipée, séjour, salon avec cheminée, 3 chambres, grand bureau, SDB, véranda avec cuisine d'été et sauna un garage attenant et sa chaufferie. Belle terrasse avec vue et jacuzzi.

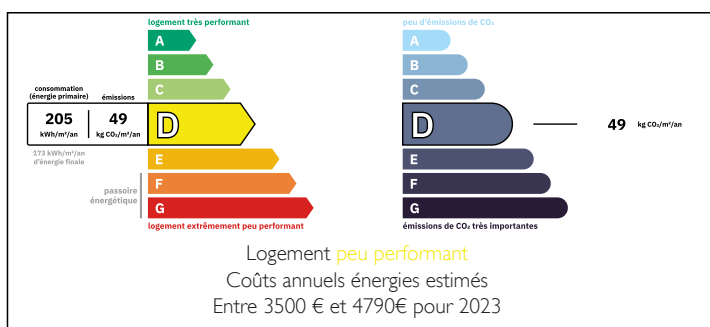
Gîte Indépendant : Entrée, séjour/cuisine avec cheminée, 2 chambres, 2 SDE/WC, balcon. Idéal revenu locatif.

Extérieurs :

Jardin clôturé et arboré de plus de 3700m², piscine (5x10m), grande terrasse avec vue imprenable sur la vallée de la Garonne. Triple-garage et cabanon. Assainissement par microstation.

Cadre de vie idyllique, clé en main !

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

Le bien principal est de plain-pied est divisé

- entrée de 7m²
- cuisine entièrement équipée de 16m²
- séjour avec cheminée de 23m²
- salon de 22m²
- chambre 1 de 13 m²
- chambre 2 de 13m²
- chambre 3 de 13m²
- Bureau de 17m²
- salle de bains de 10m²
- w-c de 1.78m²
- Véranda de 31 m² avec cuisine d'été, sauna et douche
- Garage attenant de 24m² et chaufferie de 8m².

Le gîte est divisé en :

- entrée de 2m²
 - pièce de vie avec coin cuisine équipée de 23m²
 - salle d'eau -w-c de 3m²
 - Chambre 1 de 8m²
- A l'étage:
- Chambre de 23m² avec salle d'eau et w-c
 - balcon de 9m²

Le triple garage indépendant mesure plus de 59m²

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2348 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES