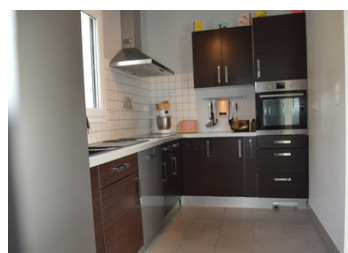


A 1 heure de l'aéroport de Bordeaux, grande maison d'architecte très lumineuse avec vue dégagée et piscine



## INFORMATION

Ville:	Marmande
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	4
SdB:	3
Surface:	181 m <sup>2</sup>
Terrain:	7221 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Situation idéale : Au fond d'une impasse résidentielle très calme, à 1h de l'aéroport de Bordeaux, 10 min de l'A62 et 5 km de Marmande (commodités au village).

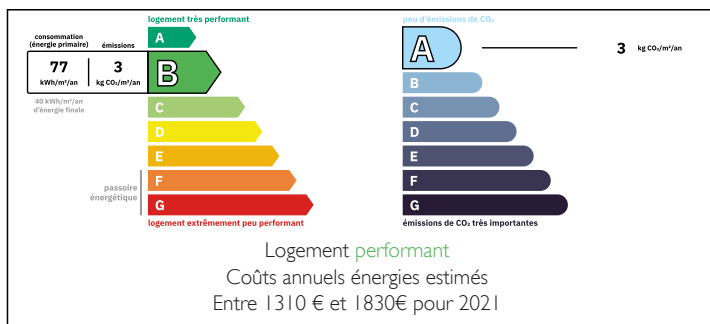
Découvrez cette maison d'architecte très lumineuse offrant une vue dégagée exceptionnelle sur la plaine. Elle se compose d'une entrée, d'une cuisine équipée avec cellier, et d'une vaste pièce à vivre (salon/salle à manger) baignée de lumière ouvrant sur la terrasse et la piscine bâtie 4m x 8m au sel. Un bureau.

Côté nuit : L'espace comprend quatre chambres. Une chambre simple, deux chambres bénéficiant chacune de leur salle d'eau privative, et une suite parentale complète avec dressing et salle d'eau. Une salle de bains indépendante, un dressing et deux W-C avec lave-mains complètent l'aménagement intérieur.

Garage attenant. Jardin clôturé de 7000m<sup>2</sup>.

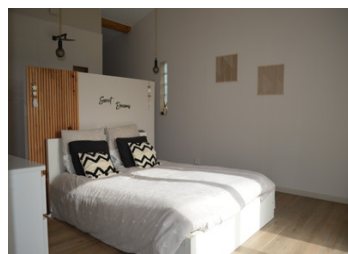
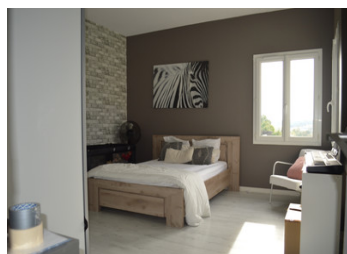
Prestations modernes : Confort assuré par une pompe à chaleur gainable (chauffage et

## 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 se compose:

- Entrée de 5.3 m<sup>2</sup>
- Cuisine aménagée et équipée de 13.9 m<sup>2</sup>
- Cellier de 5 m<sup>2</sup>
- Salle à manger de 17.9 m<sup>2</sup>
- Séjour de 41.1 m<sup>2</sup>
- Chambre avec salle d'eau de 13.5 m<sup>2</sup>
- Chambre avec salle d'eau de 21.4 m<sup>2</sup>
- Chambre simple de 9.32 m<sup>2</sup>
- Suite parentale avec salle d'eau et dressing de 20.7 m<sup>2</sup>
- Bureau de 16.9 m<sup>2</sup>
- Salle de bains de 6 m<sup>2</sup>
- W-C avec lave-mains de 1.17 m<sup>2</sup>
- W-C avec lave-mains de 1.85 m<sup>2</sup>
- Dressing de 7 m<sup>2</sup>
- Garage attenant de 30 m<sup>2</sup>

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1706 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

Taxe foncière 1706 €

-----

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

## NOTES