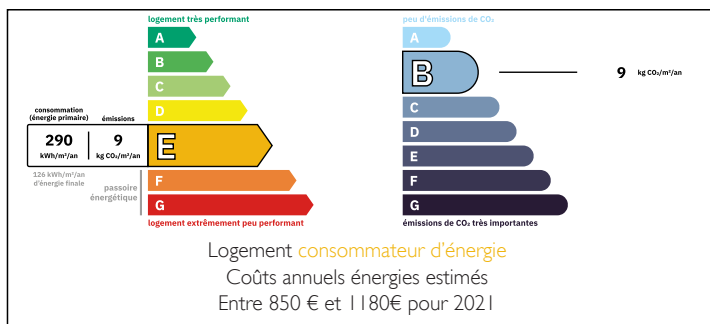


Charmant Cottage à Colombages Rénové avec Jardin – Havre de Paix à la Campagne

EXCLUSIF



DPE



INFORMATION

Ville:	Saint-Pé-Saint-Simon
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	47 m ²
Terrain:	307 m ²

RÉSUMÉ

Cottage à colombages rénové de 46 m² avec jardin, atelier et équipements modernes, situé dans un hameau rural calme entouré de forêts. À seulement quelques minutes en voiture de villes animées avec marchés, cette propriété soignée et facile à entretenir est idéale comme résidence secondaire, maison de vacances ou refuge créatif.

Caractéristiques principales :

- * Façade à colombages rénovée
- * Séjour lumineux et ouvert avec hauteur sous plafond double
- * Cuisine et salle de bains modernes et équipées
- * Deux mezzanines pour dormir
- * Atelier/studio indépendant (18,5 m²)
- * Double vitrage sur l'ensemble
- * Emplacement paisible près de la rivière La Gélise
- * Accès facile à Nérac, Condom et au Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne

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

Situé au carrefour du Lot-et-Garonne, du Gers et des Landes, ce cottage rénové de 46 m² allie savoir-faire traditionnel et confort moderne. Sa façade à colombages restaurée conserve tout le charme authentique de la campagne, tandis qu'à l'intérieur, les espaces sont lumineux, fonctionnels et bien agencés.

La maison se trouve dans un chemin de campagne calme, avec un jardin à l'avant entièrement aménagé en pelouse — parfait pour se détendre en extérieur et profiter du cadre paisible. À l'intérieur, le séjour ouvert de 30 m² présente des poutres apparentes, une hauteur sous plafond impressionnante et une belle luminosité naturelle. La cuisine et la salle de bains récemment rénovées (4 m²) sont équipées d'installations modernes pour un confort quotidien.

Deux chambres en mezzanine (chacune d'environ 11,5 m²), accessibles par des escaliers de type échelle, servent actuellement de chambres avec vue sur le séjour principal. Leurs plafonds en pente et poutres apparentes apportent chaleur et caractère. À l'arrière, une petite terrasse avec espace barbecue offre un agréable coin pour les repas en plein air.

Un atelier/studio attenant de 18,5 m², accessible à l'avant et à l'arrière, offre une grande flexibilité pour le travail créatif, les loisirs ou le rangement supplémentaire.

Implantée au cœur de la campagne, à proximité de la rivière La Gélise et du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, la propriété séduira les amoureux de la nature, les randonneurs et les cyclistes.

Malgré son environnement paisible, elle reste bien desservie :

TGV Agen : 55 min (direct Paris, Bordeaux,...)

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES