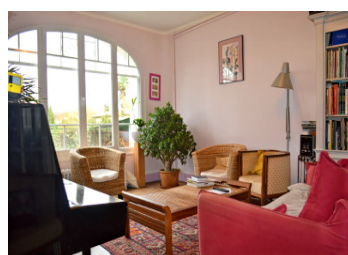
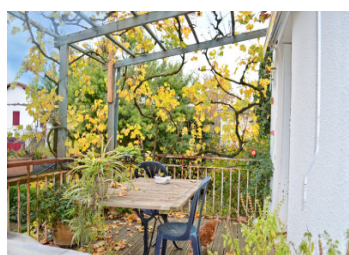


Proche du centre-ville de Nérac et commodités à pieds, maison de années 30 avec 5 chambres et jardin autour.



INFORMATION

Ville:	Nérac
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	135 m ²
Terrain:	900 m ²

RÉSUMÉ

Dans le centre-ville de Nérac, au cœur d'un quartier résidentiel calme avec écoles, commerces et services accessibles à pied, découvrez cette élégante maison des années 30 au charme préservé : parquets d'origine, volumes traversants et belle luminosité.

Elle comprend une entrée avec poêle à bois, un séjour chaleureux, une salle à manger, ainsi qu'une cuisine ouvrant sur une terrasse intime sans vis-à-vis, plus un WC.

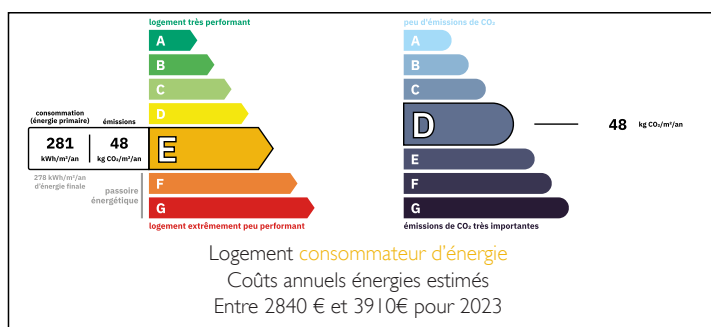
Au 1er étage : palier, trois chambres spacieuses, salle de bains avec WC.

Au 2nd étage : palier, deux chambres supplémentaires et salle d'eau.

Au rez-de-jardin : garage, buanderie, cellier et cave.

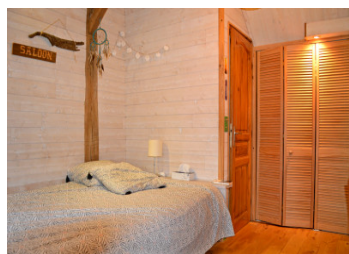
À l'extérieur, un jardin clos et très arboré (fruitiers, buis...) ainsi qu'un carport complètent cet ensemble de caractère.

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

Cette grande maison familiale se divise en:

En rez-de-chaussée:

- Entrée de 12 m² avec poêle à bois
- Séjour de 20 m² avec son parquet d'origine
- Salle à manger de 14m²
- Cuisine de 11 m² avec ancien placards et ouverte sur une petite terrasse intimiste
- w-c de 1,30 m² avec un accès au sous-sol

Au premier étage:

- Une chambre de 14 m² donnant sur un balcon
- Une chambre de 14 m²
- Une chambre de 11 m² avec sa cheminée en marbre
- Une salle de bains avec w-c de 5 m²

Au second étage:

- Une chambre de 12 m² sous comble et avec une surface utile de plus de 17 m²
- Une chambre de 12 m² sous comble et avec une surface utile de plus de 16 m²
- Une salle d'eau de 3 m²

En rez-de-jardin:

- Une buanderie de 10 m²
- Un cellier de 5 m²
- Une cave de 20 m²
- Une cuisine d'été de 12 m²
- Un garage de 30 m²

A cela s'ajoute un carport de plus de 30 m².

L'ensemble des menuiseries sont en double-vitrage et les volets sont des persiennes d'époque.

Le chauffage et l'eau chaude sont fournis par une chaudière gaz de ville.

Le bien est relié au tout à l'égout.

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: 2251 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES