

A 1h de Bordeaux, grande maison familiale de prestige en pierre avec double garage et grand jardin clos



INFORMATION

Ville:	Marmande
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	309 m ²
Terrain:	2270 m ²

RÉSUMÉ

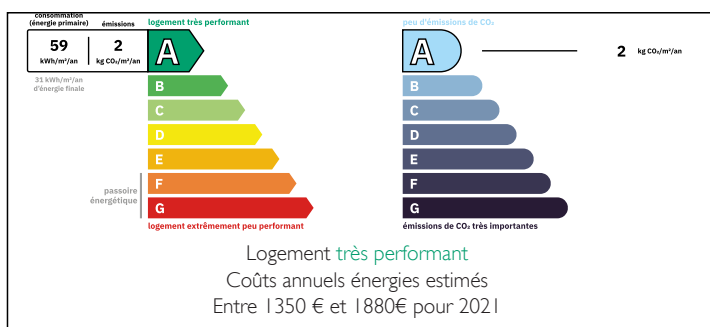
Demeure de Prestige en Pierre – Sainte-Bazeille

À seulement 1h de Bordeaux et 2 min du centre-ville, découvrez cette magnifique maison en pierre entièrement restaurée avec goût. Alliant charme authentique et confort moderne, elle offre des volumes d'exception.

Le rez-de-chaussée dévoile une cuisine dînatoire avec cellier et un séjour majestueux de 50 m² avec cheminée. Un bureau (ancien garage), une buanderie et une salle d'eau complètent ce niveau. À l'étage, un grand palier dessert 4 belles chambres et une suite parentale complète (bains, douche, dressing).

L'extérieur est un véritable écrin : une terrasse de 75 m² s'ouvre sur un jardin arboré et clôturé. Un ancien séchoir de plus de 100 m², transformé en double garage, offre un potentiel rare. Une perle rare alliant espace et élégance.

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

Ce bien de grande qualité est divisé:

Au rez-de-chaussée:

- Entrée de 17m²
- Cuisine dinatoire de 19m² entièrement équipée
- Cellier de 8 m²
- Séjour de 50m² avec cheminée ouverte
- Arrière cuisine de 30m² avec chaufferie et dressing
- Salle d'eau de 10m² avec double vasques et douche
- w-c indépendant
- Un ancien garage de 20m² faisant office de bureau

Au premier étage:

- Palier de 37m²
- Chambre de 15m²
- Chambre de 15m²
- Chambre de 19m²
- Chambre de 19m²
- Suite parentale: Chambre de 21m², salle de bains de 12m² comprenant baignoire, douche, et double vasques, dressing de 5m² et w-c indépendant.

Double garage de 105m² avec une hauteur sous plafond de 5.7m²

Terrasse couverte de 75m²

Assainissement par fosse septique individuelle
toutes les fenêtres sont en double vitrage avec volets en aluminium

Chauffage et production d'eau chaude par pompe à chaleur

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: 2221 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES