

A l'heure de BORDEAUX. Maison bourgeoise des Années 30 proche des écoles et du centre-ville de Marmande

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Marmande
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	6
SdB:	4
Surface:	260 m <sup>2</sup>
Terrain:	2600 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

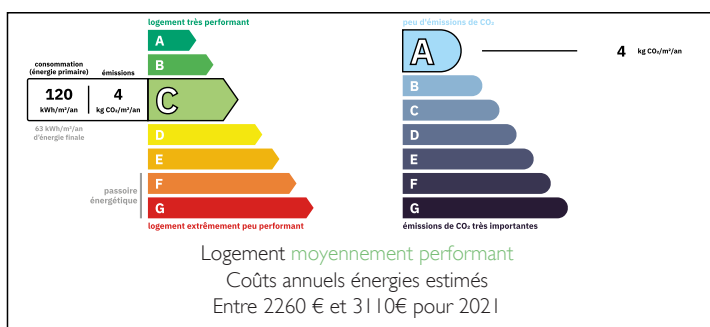
Élégance des Années 30 : Un Domaine Familial d'Exception

À seulement 5 minutes de la gare, des écoles et du cinéma, découvrez cette demeure de prestige des années 30, ayant préservé tout son cachet.

Le rez-de-chaussée dévoile une entrée spacieuse menant à un bureau, un salon d'hiver cosy avec cheminée, une salle à manger et un second salon ouvert sur le jardin. Les étages dédiés au repos offrent 6 chambres de caractère, dont une suite avec dressing, complétées par plusieurs salles d'eau raffinées.

Le parc arboré est une véritable oasis : un espace détente avec piscine couverte et doubles pool-houses côtoie un verger généreux (pommier, néfliers, cognassiers, cerisiers et figuier). Deux garages, dont un aménageable en gîte, complètent

## 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 belle demeure se divise:

En rez-de-chaussée:

- Une entrée de 14m<sup>2</sup>
- Un bureau de 16m<sup>2</sup>
- Une salle à manger de 16m<sup>2</sup>
- Un salon d'hiver de 18m<sup>2</sup> avec sa cheminée ouverte
- Un salon de 23m<sup>2</sup> s'ouvrant sur le jardin
- Une cuisine 15 m<sup>2</sup> avec sa partie dinatoire
- Une salle d'eau de 3m<sup>2</sup> avec w-c
- Un vestibule de 2m<sup>2</sup> menant à la cave

Au premier étage:

- Un palier de 8m<sup>2</sup>
- Une chambre de 15m<sup>2</sup>
- Une chambre de 14m<sup>2</sup>
- Une chambre de 22m<sup>2</sup>
- Une salle d'eau de 5m<sup>2</sup>
- Une salle de bains de 11m<sup>2</sup>
- un w-c

Au second étage:

- Un palier de 8.6 m
- Une chambre de 15m<sup>2</sup>
- Une chambre de 14m<sup>2</sup>
- Une chambre de 19m<sup>2</sup> avec dressing
- Une salle d'eau de 2.5 avec w-c

En sous-sol:

- Une cave de 16m<sup>2</sup>
- Une chaufferie de 20m<sup>2</sup>
- Une pièce de 21m<sup>2</sup>
- Une pièce de 22m<sup>2</sup>

Le garage avec ouverture automatique mesure 30m<sup>2</sup> environ

La dépendance quant à elle est divisée en garage, atelier, local piscine

Le chauffage diffusé par des radiateurs d'origine et l'eau chaude sont fournis par une double pompe à chaleur.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **5298 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES