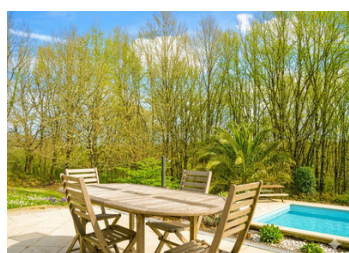
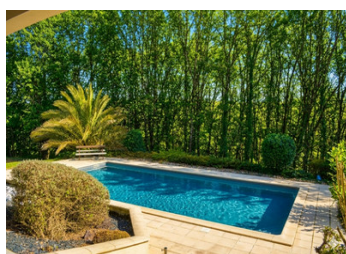
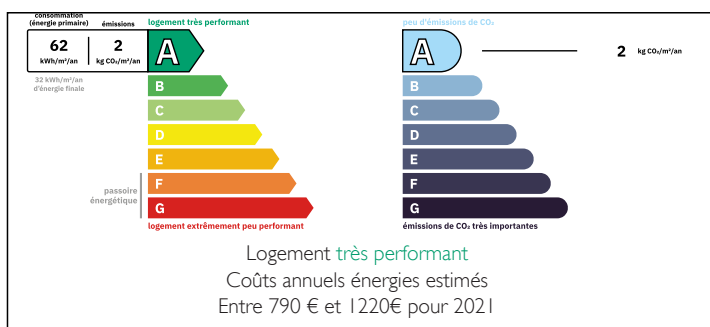


A 5 minutes de Marmande et de ses commodités, belle contemporaine située dans un environnement privilégié



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Beaupuy
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	170 m <sup>2</sup>
Terrain:	3500 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Havre de Paix Contemporain aux Portes de Marmande

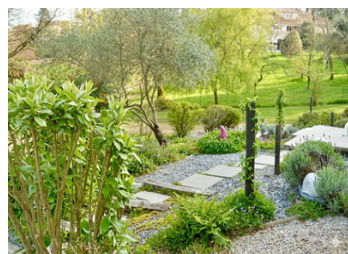
Située dans un quartier résidentiel prisé, à seulement 5 minutes du centre-ville de Marmande et 1 heure de Bordeaux, cette villa contemporaine d'exception se niche au bout d'une impasse, garantissant un calme absolu.

Dès l'entrée, marquée par un portail automatisé et une allée privée, le charme opère. La demeure s'ouvre sur une vaste pièce de vie baignée de lumière avec cuisine américaine, offrant un panorama imprenable sur la piscine et les bois environnants. L'espace nuit propose quatre chambres, dont une suite parentale complète avec dressing et salle d'eau privative.

De construction soignée et parfaitement entretenue, la maison dispose d'une terrasse périphérique et

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 de plain-pied se divise en :

- Une entrée de 6m<sup>2</sup>
- Une pièce de vie de plus de 67m<sup>2</sup> (cuisine, salon et séjour)
- Une suite parentale de 24m<sup>2</sup> (chambre et dressing) et sa salle de de bains de 11m<sup>2</sup>
- Une chambre de 12.78m<sup>2</sup>
- Une chambre de 12.11m<sup>2</sup>
- Une chambre de 11m<sup>2</sup>
- Une salle d'eau de 8m<sup>2</sup>
- Un cellier de 6m<sup>2</sup>
- deux w-c

Le sous-sol mesure 78m<sup>2</sup>

La piscine st au chlore et mesure 11mx5m en pente douce jusqu'à 1.60m en profondeur

Le chauffage au sol s'effectue par une pompe à chaleur

L'eau chaude est fournie par un cumulus thermodynamique

L'aspiration est centralisée

L'ensemble des fenêtres sont en double vitrage avec volets électriques

Le bien est relié au tout à l'égout via une pompe de relevage

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 2364 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES

-----

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