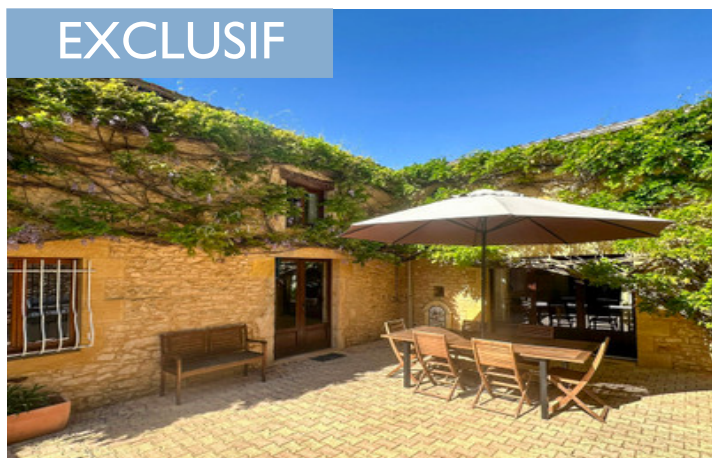
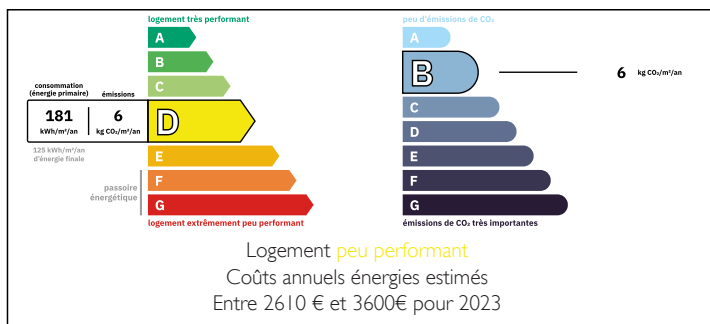


Jolie maison de ville en pierre comprenant 3 chambres et 3 salles d'eau

EXCLUSIF



DPE



## INFORMATION

Ville:	Lacapelle-Biron
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	3
SdB:	3
Surface:	200 m <sup>2</sup>
Terrain:	100 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Charmante maison de trois chambres, magnifiquement décorée et en excellent état.

- Propriété idéale pour partir l'esprit tranquille, avec une cour nécessitant peu d'entretien et une terrasse ensoleillée.
- Parfaite comme résidence secondaire ou comme investissement locatif attractif.
- Située dans un petit village animé disposant de toutes les commodités essentielles.
- À la frontière entre le Lot-et-Garonne et la Dordogne, à proximité de Monpazier, du château de Biron et de Gavaudun.
- Superbes itinéraires de randonnée et de vélo au départ de La Capelle-Biron, comprenant des sentiers balisés et des chemins tranquilles.
- À seulement 45 minutes de l'aéroport et de la gare de Bergerac.
- Une maison prête à vivre dans un cadre pittoresque et très prisé.

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 magnifique maison de ville bénéficie d'un raccordement au tout-à-l'égout, d'une connexion Internet haut débit, de double vitrage et d'une isolation renforcée, ce qui en fait un lieu de vie confortable et économe en énergie, idéal pour y vivre toute l'année.

### Espaces intérieurs

- Cuisine / Salle à manger – 50 m<sup>2</sup> - Un espace ouvert comprenant une cuisine artisanale avec des plans de travail en béton poli et des meubles en bois sur mesure.
- Salon principal – 48 m<sup>2</sup> - Spacieux mais chaleureux, avec un poêle à bois et un accès direct à la cour. Une petite buanderie est discrètement intégrée à cet espace.
- Toilettes au rez-de-chaussée – 2 m<sup>2</sup>
- Salle d'eau au rez-de-chaussée – 7 m<sup>2</sup>

### 3 chambres

- Chambre double au premier étage – 22 m<sup>2</sup> – avec salle d'eau attenante
- Chambre double au premier étage – 32 m<sup>2</sup> – aux proportions généreuses avec salle d'eau privée
- Chambre double au premier étage – 22 m<sup>2</sup> – accessible par un escalier depuis le salon principal et comprenant un dressing avec la possibilité d'aménager une salle d'eau.

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES

À l'extérieur, profitez de la terrasse ensoleillée sur le toit avec vue dégagée sur les collines environnantes — un endroit parfait pour se détendre, prendre un repas ou travailler en plein air. Combinée à la cour abritée, la propriété offre un espace de vie extérieur nécessitant peu d'entretien, idéal pour des vacances de luxe, le télétravail ou une vie à plein temps dans le sud-ouest de la France.

Plan d'étage...