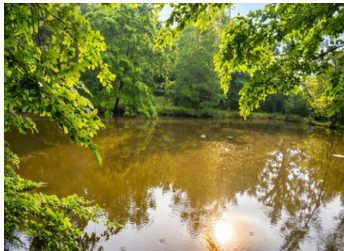
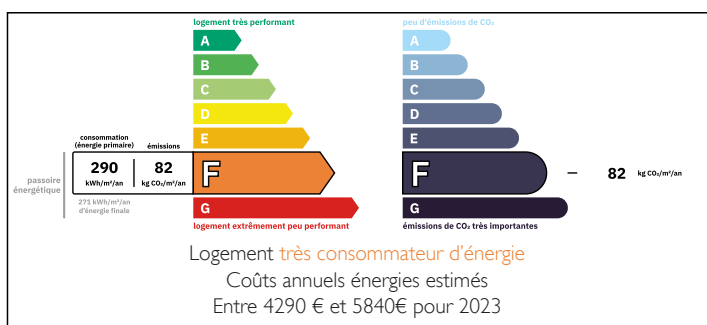


A quelques minutes de Marmande, agréable maison en pierre sur plus de 7ha de bois avec petit lac privé



DPE



INFORMATION

Ville:	Virazeil
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	130 m2
Terrain:	72000 m2

RÉSUMÉ

Charme & Nature : Ferme rénovée sur 7 ha avec lac privé près de Marmande

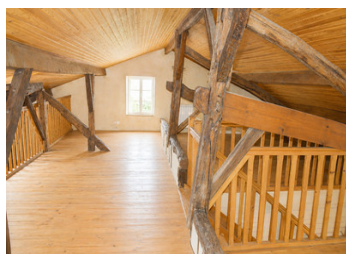
Amoureux de grands espaces, découvrez un domaine d'exception de plus de 7 hectares composé de bois aux nombreuses essences, de magnifiques prairies et d'un splendide lac privatif. Situé à 1h de Bordeaux et 5 min de Marmande, ce havre de paix offre un cadre paisible sans être isolé.

La ferme rénovée allie cachet de l'ancien (pierres, poutres) et confort actuel : cuisine, séjour chaleureux, deux chambres et salle d'eau avec WC en rez-de-chaussée. À l'étage, une vaste pièce lumineuse s'adapte à vos envies (suite parentale, bureau).

Côté extérieur, profitez de la nature préservée, du lac pour vos moments de détente, ainsi que d'une ancienne grange carrelée parfaite pour vos

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 caractère se compose:

- Une cuisine dinatoire de 22m²
- Un séjour de 30m² avec cheminée active
- Un salon (ou chambre) de 23m²
- Une chambre de 16m²
- Une salle d'eau de 4,4m² avec w-c
- Une pièce à l'étage de 34m² en surface habitable mais de 85m² en surface utile

A cela s'ajoute:

- Une ancienne grange de 78m² entièrement carrelée
- Une terrasse de 29m²

Les fenêtres sont en double vitrage bois avec des volets bois

Le chauffage est fourni une chaudière fioul

L'eau chaude est elle fournie par un cumulus

L'assainissement est individuel via une fosse septique

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: 1722 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES