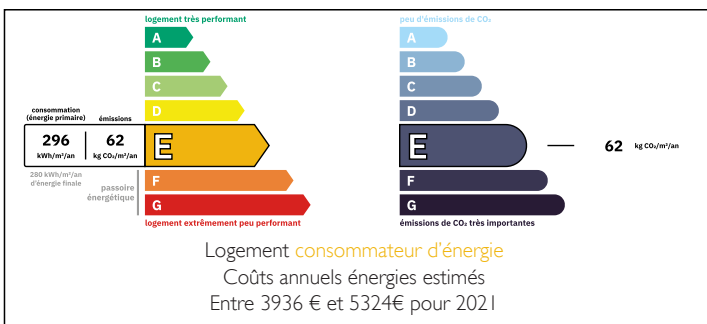


Maison avec gîte dans petit hameau tranquille a quelques minutes du village fortifié de Vianne

EXCLUSIF



DPE



INFORMATION

Ville:	Vianne
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	5
Surface:	205 m2
Terrain:	3500 m2

RÉSUMÉ

Situé dans un hameau au calme, à quelques minutes de la bastide historique de Vianne, venez découvrir ce bel ensemble immobilier en pierre ayant conservé toute son authenticité avec ses poutres apparentes et ses magnifiques carreaux anciens. Idéal pour un projet de gîte ou de regroupement familial.

La maison principale propose en rez-de-chaussée une cuisine au charme d'antan, une salle à manger conviviale et un séjour cosy. À l'étage, l'espace nuit accueille trois belles suites parentales, dont une aménagée en duplex, ainsi qu'une chambre simple idéale pour un enfant ou un bureau.

Une maison d'amis entièrement rénovée offre en rez-de-chaussée une pièce de vie lumineuse avec coin cuisine et, à l'étage, une suite parentale complète. Un garage indépendant et un grand jardin arboré (noyer, châtaignier, olivier, figuier et cerisier) complètent ce bien d'exception.

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

La maison principale comprend:

En rez-de-chaussée :

- Une entrée de 8m²
- Un salon de 25,5 m² avec cheminée
- Une Salle à manger de 27 m² avec cheminée insert
- Une Cuisine de 25m²
- Une Lingerie : 6m²

A l'étage:

- Une chambre en duplex de 32m² avec sa salle de bains de 9 m² et sondressing: 8,5 m²
- Une chambre de 15,2 m² et sa salle de douche WC: 9m²
- Une chambre avec sa salle de douche WC de 28,6 m²
- Une chambre 4 : 12,5 m² (possibilité point d'eau

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

Aspects techniques:

- Chauffage au fioul
- Simple et double vitrage
- Eau chaude fournie par cumulus
- Toiture récente

La maison d'amis:

- Une pièce de vie de 33,5m² avec coin cuisine
- A l'étage: une chambre de 14,5m² avec sa salle d'eau de 8m² et son dressing

NOTES

Aspects techniques

- Chauffage par climatisation réversible
- Eau chaude fournie par cumulus
- Double vitrage partout
- Toiture récente

Garage en pierre de 60m² avec toiture récente

L'assainissement se fait par fosse septique

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