LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

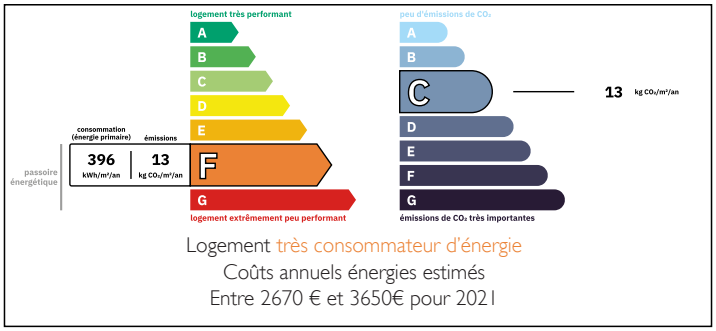
www.leggett-immo.com

Ref: A28554AT47

Prix: 165 000 EUR
honoraires charge vendeur

**Jolie maison avec maison d'amis indépendante dans un village avec restaurant, commodités et fibre internet**

## DPE




Logement très consommateur d'énergie
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2670 € et 3650€ pour 2021

## INFORMATION

| | |
|---|---|
| Ville: | Loubès-Bernac |
| Département: | Lot-et-Garonne |
| Ch: | 4 |
| SdB: | 3 |
| Surface: | 162 m2 |
| Terrain: | 278 m2 |

## RÉSUMÉ

En entrant dans cette charmante maison, on ressent immédiatement l'ambiance chaleureuse et accueillante qui y règne. C'était l'ancienne boulangerie, et la cuisine/salle à manger de caractère possède encore les fours à pain d'origine. Il y a des poutres apparentes et des murs en pierre au rez-de-chaussée, un salon clair et aéré à l'étage supérieur avec des vues sur la campagne verdoyante. La maison dispose également d'une terrasse couverte, située dans une cour exposée au sud, idéale pour recevoir.

Et comme si cela ne suffisait pas, cette propriété est accompagnée d'une maison d'amis indépendante. L'ensemble se prête à la possibilité d'une variété d'utilisations en fonction de vos besoins.

Situé dans un beau village avec fibre internet, un comité des fêtes actif, un restaurant et des commodités. Loubes-Bernac est situé à environ 12

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A28554AT47 Prix: 165 000 EUR

honoraires charge vendeur

## TAXES LOCALES

| | |
|---|---|
| **Taxe foncière:** | **850 EUR** |
| **Taxe habitation:** | **EUR** |

## NOTES

## DESCRIPTION

Cour de 116 m2 devant les deux maisons avec une terrasse couverte et des plantes.
19,40 m2 de buanderie séparée, sol carrelé, fenêtre et porte à double vitrage, alimentation en eau et en électricité.

Maison principale :
37,96m2 Cuisine / Salle à manger, poutres peintes, sol carrelé, 2 fenêtres à double vitrage, chauffage électrique, incorporant les caractéristiques des fours à pain d'origine.
3.43m2 WC au rez-de-chaussée avec murs en pierre, sol carrelé et fenêtre.
19.46m2 Chambre au rez-de-chaussée, sol carrelé, fenêtres à double vitrage, poutres apparentes, mur en pierre caractéristique et hauts plafonds menant à une salle de bain avec douche :
Salle d'eau attenante de 7,35 m² avec fenêtre à double vitrage, douche et double lavabo en travertin, sol carrelé, mur en pierre, WC et sèche-serviettes.

Escalier menant au premier étage comprenant
11,04m2 Chambre 2 lumineuse et aérée, deux fenêtres à double vitrage, moquette et armoires encastrées.
4.40m2 Salle de douche attenante, sol carrelé avec lavabo et WC.
28.93m2 Salon avec double fenêtre à double vitrage, vue sur la campagne, murs en pierre, haut plafond avec poutres peintes, moquette, chauffage électrique.

Maison d'amis :
10,62m2 Porte d'entrée à double vitrage menant à une cuisine lumineuse et aérée avec une gamme d'unités de cuisine et de plans de travail. Sol en travertin.
32.00m2 Salon, carrelage d'origine et cheminée de caractère.
1,18m2 WC au rez-de-chaussée avec lavabo
3,62m2 Escaliers menant au premier étage et petit palier recouvert de moquette.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr