

Charmante maison de village de 2 chambres avec jardin clos, garage et merveilleuse vue sur le sud.



## INFORMATION

Ville:	Francescas
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	2
SdB:	2
Surface:	95 m2
Terrain:	800 m2

## RÉSUMÉ

Cette charmante maison est idéale comme résidence permanente ou comme lieu de vacances tranquille et facile dans le Lot et Garonne ensoleillé.

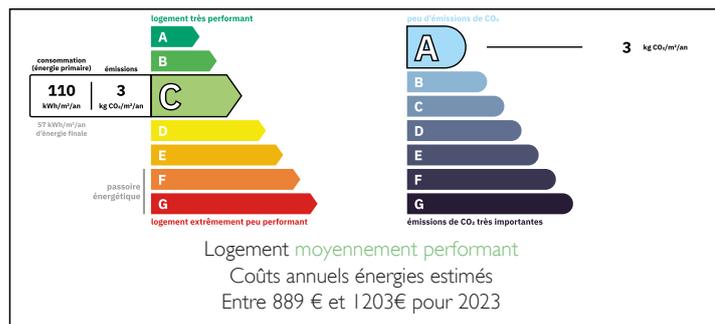
Entièrement rénovée et située près du centre de la belle bastide historique de Francescas, elle est en excellent état et prête à être emménagée dès demain.

Il y a une belle cuisine équipée, un salon confortable, deux chambres de bonne taille et un grenier.

Le jardin est un véritable bijou. Il est entièrement clos sur tous les côtés (donc adapté aux enfants et aux animaux de compagnie) et a été soigneusement aménagé avec des vues dégagées et diverses terrasses et zones de repos. Par beau temps, on peut même apercevoir les Pyrénées.

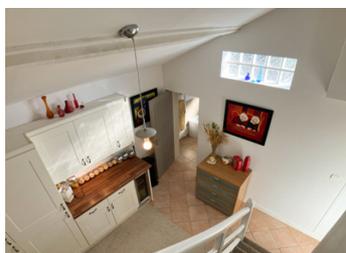
Il y a également un garage de bonne taille.

## DPE



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 est située à quelques minutes à pied du centre ville avec tous les commerces et commodités.

Un double portail sécurisé permet d'accéder à une allée en gravier et à un garage (15 m<sup>2</sup>).

Le rez-de-chaussée comprend une cuisine ouverte avec coin repas, un salon, un hall d'entrée et une salle de bains.

Au premier étage, il y a deux chambres et une salle de douche attenante.

La façade de la propriété, exposée au sud, est dotée d'une allée couverte qui offre une ombre utile et une protection contre les intempéries.

La porte d'entrée principale mène à la cuisine ouverte avec salle à manger (19,5 m<sup>2</sup>).

À gauche se trouve le salon (30 m<sup>2</sup>).

La cuisine est bien équipée, avec de grandes surfaces de travail et un bar pour le petit-déjeuner.

Des portes-fenêtres permettent d'accéder à une terrasse située à l'est de la maison.

Le salon s'étend sur toute la longueur d'un côté de la propriété et dispose de fenêtres à double exposition et d'un tout nouveau poêle à granulés.

À l'arrière de la propriété se trouve un hall à double hauteur (5,5 m<sup>2</sup>) avec des escaliers menant au premier étage et l'accès à la salle de bains principale (5 m<sup>2</sup>).

Ce hall est très lumineux et dispose d'un espace de rangement et d'une buanderie.

Une autre porte du hall mène à la cuisine au bas de l'escalier, complétant ainsi le...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 552 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES