

Agréable maison de plain-pied avec 3 chambres, garage et piscine, idéalement située à proximité d'un village



INFORMATION

Ville:	Cambes
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	118 m ²
Terrain:	2500 m ²



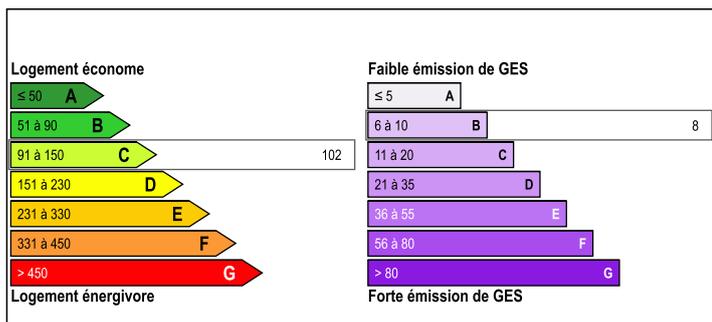
RÉSUMÉ

À proximité immédiate du charmant bourg d'Allemans-du-Dropt, cette agréable maison de plain-pied vous séduira par son confort et son cadre bucolique. Implantée sur un terrain de 2 500 m² joliment arboré, elle offre une atmosphère paisible et conviviale.

L'intérieur se compose d'une entrée accueillante, d'une cuisine ouverte sur un séjour lumineux, d'un salon chaleureux, ainsi que d'un cellier/chaufferie. Trois chambres confortables, une salle d'eau et des toilettes séparées complètent l'espace de vie.

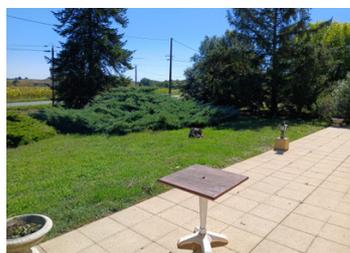
Une belle terrasse surplombe le jardin, idéale pour profiter des repas en plein air ou simplement admirer la nature environnante. La maison bénéficie également d'un double garage, de beaux parquets dans les chambres et le salon, et d'une excellente luminosité dans l'ensemble des pièces.

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

Le jardin, véritable havre de paix, est agrémenté d'oliviers, d'un cerisier, d'un figuier, de quelques pieds de vigne, ainsi que d'un espace barbecue couvert situé juste à côté de la piscine.

La piscine, équipée d'un liner neuf, invite à la détente et aux moments de convivialité en été. Un abri de jardin vient compléter l'ensemble.

Côté technique, la maison est équipée d'un système de chauffage combinant climatisations réversibles et chaudière au fioul, avec un assainissement individuel.

Entrée - 7,36 m²

Cuisine/salle à manger - 21,44 m²

Salon - 26,6 m²

Chambre 1 - 12,8 m²

Chambre 2 - 11,16 m²

Chambre 3 - 13,2 m²

Salle d'eau - 6,82 m²

WC - 1,2 m²

Piscine 10,4 m x 5,4 m

Diagnostic de performance énergétique : B (102) -
GES : B (8)

À seulement 8 km de Miramont-de-Guyenne, vous trouverez de plus grands supermarchés, une variété de restaurants, des bars conviviaux et un marché hebdomadaire animé, offrant tout ce dont vous avez besoin pour la commodité et le plaisir au quotidien.

À 22 km, Marmande dispose d'une gare avec un accès facile à Bergerac et Bordeaux, facilitant les déplacements pour des connexions locales et régionales.

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: **795 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES