

## Maison de campagne rénovée avec charme – 5 chambres, piscine, jardin et agencement flexible



## INFORMATION

Ville:	Espiens
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	290 m <sup>2</sup>
Terrain:	20000 m <sup>2</sup>

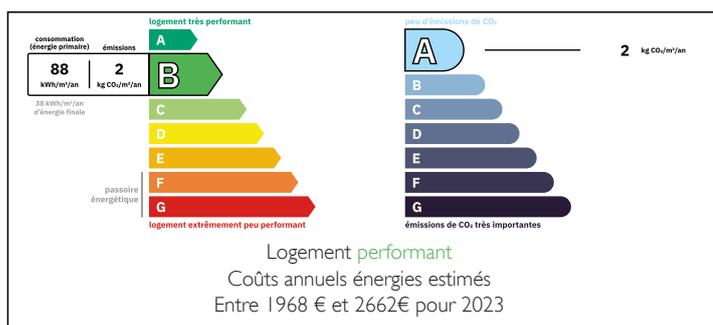
## RÉSUMÉ

Située dans la campagne tranquille à 7 minutes de Nérac, cette belle maison rénovée de 5 chambres allie charme, confort et flexibilité. Entourée de vignobles et de jardins paysagers, elle comprend une piscine au sel, une excellente performance énergétique et des espaces de vie intérieurs/extérieurs conviviaux.

Une entrée privée donne accès à une annexe indépendante au rez-de-chaussée avec 2 chambres, salle de bain, dressing et atelier — idéale pour invités, vie multigénérationnelle ou location.

La maison principale dispose de trois grandes chambres à l'étage, d'une cuisine moderne et lumineuse, d'un salon chaleureux et d'un bureau. Compléments : buanderie, garage, carport et terrasses ensoleillées, parfaites pour manger dehors.

## DPE



## Résidence principale, maison de vacances ou

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

Accès et environnement:

Accessible par une route privée paisible près du pittoresque village perché d'Espiens, cette propriété offre un véritable sentiment d'arrivée et d'intimité. Nichée au cœur de vastes jardins paysagers et entourée de collines, vignobles et campagne vallonnée, elle constitue un havre de paix à la campagne.

Agencement intérieur :

Au rez-de-chaussée, une grande cuisine ouverte de 30 m<sup>2</sup> avec salle à manger s'ouvre par des baies vitrées sur le jardin, créant un espace idéal pour la vie intérieure/extérieure. Un salon lumineux de 27 m<sup>2</sup> donne sur la terrasse avant et la piscine. Une buanderie/pratique de 21 m<sup>2</sup> offre un accès à une cour arrière. Un bureau séparé ou salle à manger formelle apporte une flexibilité supplémentaire.

L'aile annexe ou pour invités comprend deux chambres (23,5 m<sup>2</sup> et 10 m<sup>2</sup>), une salle d'eau moderne de 7 m<sup>2</sup>, un dressing de 7 m<sup>2</sup>, un WC séparé et un vaste atelier de 28 m<sup>2</sup>. Chaque pièce bénéficie d'un accès direct au jardin par des portes coulissantes, offrant confort et indépendance aux visiteurs ou locataires potentiels.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2463 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

À l'étage, trois chambres spacieuses sont proposées. La chambre 3 (28,5 m<sup>2</sup>) donne sur la piscine et les jardins, tandis que les chambres 4 (22 m<sup>2</sup>) et 5 (30 m<sup>2</sup>) possèdent de charmants plafonds inclinés. Une salle de bains familiale de 14,5 m<sup>2</sup> avec double vasques, baignoire, douche et fenêtres en double exposition complète ce niveau, ainsi qu'un WC séparé.

Extérieur et terrain :

Implantée dans un cadre soigné, la propriété est entourée par la nature, les...