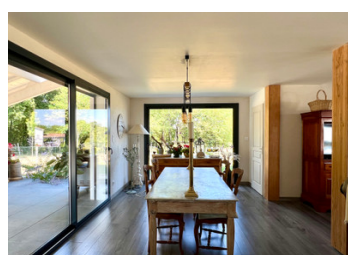
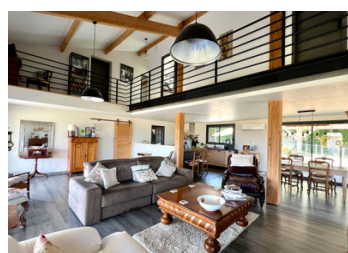


Maison contemporaine charmante sur terrain arboré de 8 800 m², 3 chambres, garage, terrasses, portail motorisé



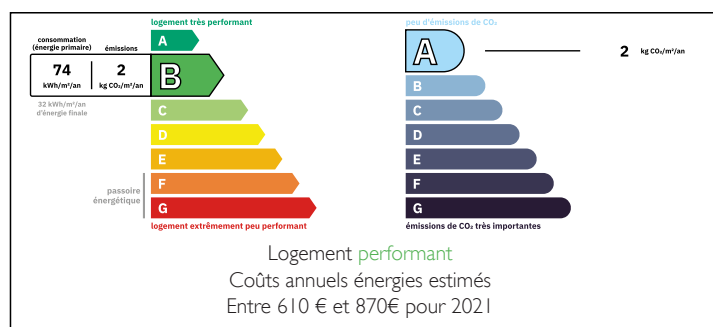
INFORMATION

Ville:	Miramont-de-Guyenne
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	138 m ²
Terrain:	2635 m ²

RÉSUMÉ

Charmante maison contemporaine sur un terrain arboré de plus de 8 800 m², avec accès par portail électrique. La maison offre une pièce de vie lumineuse de 72 m² avec salon, salle à manger et cuisine ouverte équipée, cinq baies vitrées, chauffage au sol (non raccordé), climatisation réversible et accès à une terrasse couverte. Au rez-de-chaussée : WC, buanderie/chaufferie/garage isolé de 23 m². À l'étage : trois chambres avec velux motorisés, salle d'eau avec douche à l'italienne et double vasque, WC, dressing, pièce d'eau supplémentaire avec arrivées pour une douche. Finitions soignées, convecteurs récents, belle hauteur sous plafond, poutres apparentes. Vue dégagée sur jardin et nature environnante. A seulement 3.4 km d'une bastide avec commerces et marché hebdomadaire.

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

Les Pièces :

Rez-de-chaussée :

Grand séjour / cuisine / salle à manger en open space (72 m²)

Toilettes (2,20 m²) avec lave-mains

Accès depuis la cuisine au garage attenant et à la buanderie.

Étage :

Palier en mezzanine (8,88 m²)

Chambre 1 (9,67 m²)

Dressing (6,09 m²)

Salle d'eau (6,50 m²) avec douche et double vasque

Toilettes (1,32 m²)

Chambre 2 (9,19 m²)

Pièce d'eau avec lave-mains et arrivée d'eau pour douche, actuellement utilisée comme dressing

Chambre 3 (9,72 m²)

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

Extérieur :

Garage – espace buanderie / chaufferie / rangement de 23 m²

La propriété dispose de deux terrasses couvertes bien conçues : l'une attenante à la cuisine/salle à manger avec vue sur le jardin et le bosquet de chênes, l'autre longeant la façade avant sans obstruer la lumière naturelle. Des allées en gravier relient le portail, le garage et les terrasses. Un abri de jardin en bois, situé à côté de la maison, permet de ranger les outils de jardinage.

Un terrain agricole non constructible de 6 253 m², situé juste à côté, offre une vue dégagée sur la campagne. Idéal pour créer un potager, planter un verger ou accueillir quelques animaux si voulu!

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

NOTES