

Maison familiale 5 chambres, spacieuse, disposition flexible, salle de cinéma et terrasse, secteur Eymet-Duras



## INFORMATION

Ville:	Moustier
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	283 m <sup>2</sup>
Terrain:	474 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

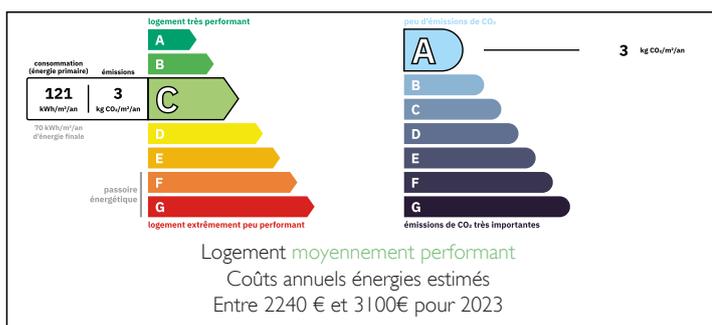
Entre Eymet et Duras, cette maison très spacieuse offre une grande flexibilité pour une famille grandissante ou élargie.

Répartie sur trois niveaux, elle comprend 5 chambres (dont une avec salle d'eau), une salle de bains supplémentaire au rez-de-chaussée, ainsi que plusieurs pièces de réception, notamment une salle de cinéma, de grands salons familiaux, un salon ouvert avec cuisine, et une salle de jeux pour enfants. On trouve également des espaces atelier et rangement, ainsi qu'un diagnostic énergétique en classe C.

La maison a été un foyer familial heureux, avec un arrêt de bus scolaire à proximité et les commodités d'Allemans-du-Dropt à seulement 3 minutes.

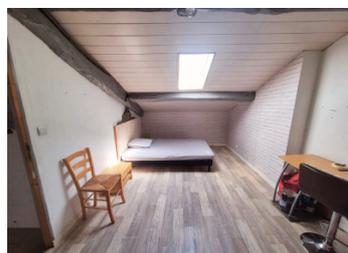
À l'extérieur, une terrasse close et privée attenante à la maison est parfaite pour les repas en plein air,

## 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.



## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1046 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

### Rez-de-chaussée

La maison s'ouvre sur un vaste salon d'entrée (44 m<sup>2</sup>) avec portes-fenêtres donnant sur la cour, véritable cœur accueillant de la maison. De là, un espace polyvalent bureau/buanderie/cellier (20 m<sup>2</sup>) offre une pièce pratique pour la vie de famille. Un hall intérieur (8 m<sup>2</sup>) mène à une salle d'eau avec WC (7 m<sup>2</sup>) et dessert le point fort du rez-de-chaussée : une salle de cinéma (21 m<sup>2</sup>), parfaite pour les soirées films ou comme espace familial supplémentaire. Le hall donne également un accès direct au garage attenant, qui conduit à une chaufferie abritant le ballon thermodynamique.

### Premier étage

À l'étage, l'espace se poursuit avec une spacieuse cuisine (29 m<sup>2</sup>) ouverte sur un grand salon/salle familiale (35 m<sup>2</sup>) à plafond cathédrale avec fenêtre de toit. Un poêle à granulés y a été installé, offrant un chauffage moderne et efficace. La suite parentale (28 m<sup>2</sup>) comprend une chambre, un espace douche, un WC séparé ainsi que le confort d'une climatisation réversible. Cet étage dispose également d'un couloir (4 m<sup>2</sup>) et de deux autres chambres : Chambre 2 (12 m<sup>2</sup>) et Chambre 3 (19 m<sup>2</sup>).

### Deuxième étage

Les combles aménagés ajoutent encore plus de flexibilité. Au-dessus de la cuisine se trouve une pièce de type mezzanine à terminer (10 m<sup>2</sup>), ouverte sur l'espace en contrebas, qui pourrait devenir une chambre supplémentaire, un atelier créatif ou un coin lecture. La Chambre 4 (10 m<sup>2</sup>) et la Chambre 5 (12 m<sup>2</sup>) complètent l'espace nuit, avec en plus un espace de rangement pratique (4...