

Ensemble immobilier à restaurer composé de trois maisons d'habitation avec dépendances. Jardin avec puits



## INFORMATION

Ville:	Taillebourg
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	0
Surface:	507 m <sup>2</sup>
Terrain:	2341 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Découvrez une opportunité rare ! Au cœur d'un village paisible, à deux pas de la Garonne, entre Marmande et Tonneins, se dresse une ancienne forge offrant un énorme potentiel pour artisans, bricoleurs passionnés ou investisseurs visionnaires. Ce domaine atypique, composé de trois habitations en pierre et de nombreuses dépendances, est prêt à renaître de ses cendres.

Un bien aux multiples facettes :

Maison 1 : Généreusement proportionnée avec 10 pièces à réinventer.

Maison 2 : Offre 9 pièces ainsi qu'un grenier (non aménageable) pour encore plus d'espace.

Maison 3 : Deux vastes plateaux, un en rez-de-chaussée et un à l'étage, idéaux pour des aménagements modulables.

Des dépendances pour concrétiser vos projets.

Laissez libre cours à votre imagination avec :

Un atelier bois, une écurie, la forge d'origine, un poulailler, une grande terrasse couverte de plus de

DPE

DPE non requis.

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

Ce bien offre un énorme potentiel de réhabilitation. Des travaux complets sont à prévoir pour moderniser les espaces intérieurs : électricité, plomberie, assainissement, agencement (création de cuisines et salles de bains), et décoration.

Le bien, comme l'ensemble du village, est classé en zone inondable. Un État des Risques et Pollutions (ERP) est disponible pour consultation.

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

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES