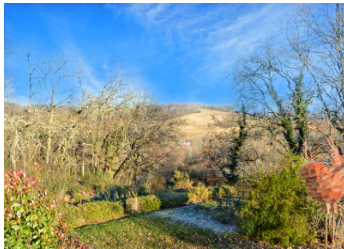


Vue et tranquillité à 20 minutes d'Agen, maison en bois contemporaine, écologique avec jardin, piscine et gîte



INFORMATION

Ville:	Port-Sainte-Marie
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	2
SdB:	2
Surface:	110 m2
Terrain:	2800 m2

RÉSUMÉ

A 1h30 de TOULOUSE et de BORDEAUX et à 5 minutes de la gare

Maison bioclimatique : Confort, Écologie et Sérénité

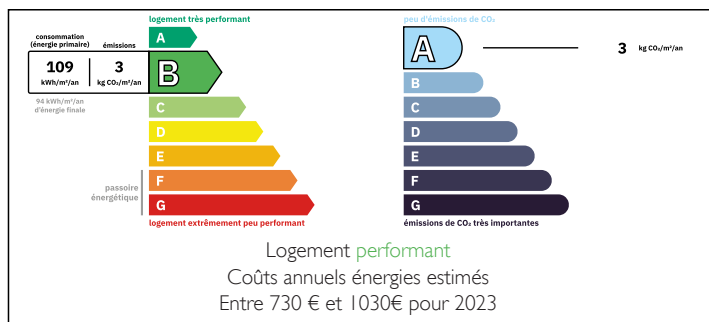
Amoureux de l'habitat durable, ce bien est fait pour vous. Située au calme absolu sur les hauteurs de Port Sainte Marie à 20 minutes d'Agen, cette construction à ossature bois de 2013 offre des prestations écologiques de premier ordre.

Espaces de vie : Un grand séjour traversant avec cuisine ouverte, arrière-cuisine fonctionnelle et de nombreux rangements.

Agencement : 2 chambres (dont une avec dressing), salle de bains avec w-c, douche italienne et un w-c indépendant.

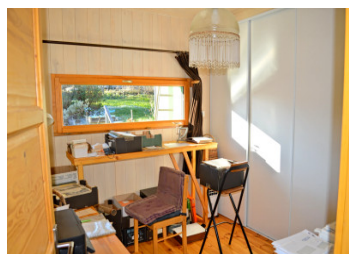
Les plus : Un gîte indépendant idéal pour le télétravail ou la location, ainsi qu'une remise de 42

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

Magnifique Maison Éco-Responsable en Ossature Bois & Son Gîte Indépendant

Un manifeste de l'habitat durable et du confort moderne

Située dans un environnement préservé, cette propriété unique allie performance énergétique, matériaux nobles et autonomie. Construite en ossature bois avec un élégant bardage en mélèze (protégé par une lasure écologique finlandaise), elle offre un cadre de vie sain et en totale harmonie avec la nature.

Un Engagement Écologique de Pointe

Ce bien a été pensé pour minimiser son empreinte environnementale tout en maximisant votre confort :

Énergie :Panneaux solaires en autoconsommation pour une électricité décarbonée.

Eau :Système complet de récupération d'eau de pluie (WC, arrosage du potager et possibilité de raccordement pour lave-linge).

Assainissement : Système vertueux de phytoépuration (filtration naturelle par les plantes).

Chauffage :Poêle à bois haute performance (consommation très faible : 2 à 3 stères/an).

Baignade :Piscine naturelle et biologique, pour une eau pure sans produits chimiques.

Espaces de Vie & Prestations

La maison principale propose des volumes généreux et une luminosité optimale grâce à ses menuiseries mixtes bois/aluminium.

L'espace de réception:

Une entrée avec WC invités (2,3 m²).

Une vaste pièce de vie de 58 m² baignée de lumière.

Une cuisine ouverte équipée de 11 m² complétée

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1740 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES