

A 20 minutes d'Agen et de l' A62, grande maison familiale en pierre au centre d'un village tranquille.



INFORMATION

Ville:	Montesquieu
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	157 m2
Terrain:	260 m2

RÉSUMÉ

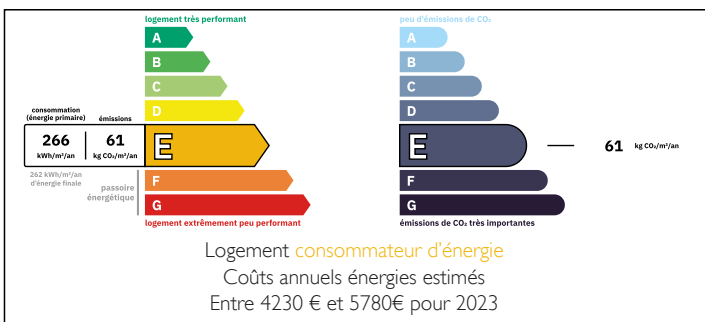
Charmante Maison en Pierre - Montesquieu (47130)

Découvrez cette magnifique bâtisse en pierre située à Montesquieu, village authentique du Lot-et-Garonne. Idéalement placé à seulement 15 min de Nérac et 20 min d'Agen (accès autoroute), ce bien offre un cadre de vie paisible, parfait pour une famille ou un pied-à-terre de charme.

La maison dévoile des volumes généreux : une terrasse accueillante mène à un salon chaleureux avec cheminée insert et une salle à manger spacieuse. La cuisine indépendante, à rénover, offre un beau potentiel. À l'étage, le cachet de l'ancien opère avec trois grandes chambres sur parquets d'origine, chacune dotée de sa cheminée, ainsi qu'une salle d'eau avec WC.

Le sous-sol comprend un grand garage, une pièce polyvalente et la chaufferie. Un jardin de 30 m²

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

Cette grande maison se divise:

En rez-de-chaussée:

- Un séjour de 30m² avec cheminée insert
- Une salle à manger de 20m²
- Une cuisine de 20m² à rénover entièrement
- Un w-c

A l'étage:

- Un palier de 17m²
- Une chambre de 20m²
- Une chambre de 24m²
- Une chambre de 18m²
- Une salle d'eau avec w-c de 12m²

Au sous-sol avec accès extérieur:

- Un garage de 35m²
- une pièce pouvant servir de salle de jeux de 50m² avec un coin chaufferie de 7m²

L'ensemble des fenêtres en bois sont en double vitrage.

Le chauffage et l'eau chaude sont fournis par une chaudière fioul

L'assainissement se fait via le tout à l'égout.

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