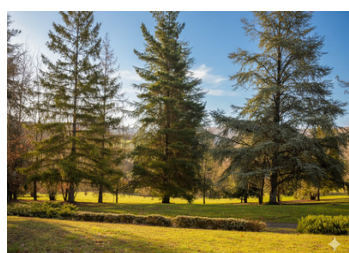


A 10 min d'Agen et 1h de Toulouse, grande maison familiale avec sa vue et son grand jardin avec piscine



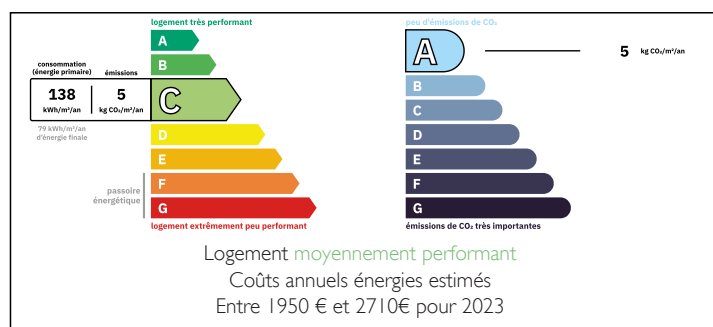
## INFORMATION

Ville:	Agen
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	248 m <sup>2</sup>
Terrain:	7600 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Dans un écrin de verdure, à quelques minutes des commodités d'une commune recherchée aux portes d'Agen, cette propriété rare offre une véritable parenthèse hors du temps. Le calme absolu, la vue dégagée sur les coteaux et l'accès par un chemin privatif créent une atmosphère confidentielle et apaisante. Nichée au cœur d'un parc paysager aux essences variées, la maison dévoile des volumes chaleureux et une circulation harmonieuse. Le rez-de-chaussée comprend une entrée, un séjour lumineux avec cheminée insert, une salle à manger conviviale, une cuisine récente aux prestations soignées, un bureau, quatre chambres, une salle de bains, une douche et un WC. À l'étage, salon intimiste, chambre, point d'eau, WC et combles isolés. Sous-sol avec double garage et caves. À l'extérieur, piscine chauffée 12 x 6 m, dépendance avec cuisine et abri de jardin. Un lieu d'exception, pensé pour...

## 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

Ce bien de très grande qualité se divise en:

En rez-de-chaussée

- Une entrée de 15m<sup>2</sup>
- Un bureau de 11m<sup>2</sup>
- Un séjour de 30m<sup>2</sup> avec cheminée insert
- Une salle à manger de 17m<sup>2</sup>
- Une cuisine de 23m<sup>2</sup>
- Un w-c de 1.5m<sup>2</sup> avec lave-mains
- Une chambre de 16m<sup>2</sup>
- Une chambre de 11.95 avec placards
- Une chambre de 14.72m<sup>2</sup> avec placards
- Une chambre de 11.87m<sup>2</sup> avec placards
- Une douche indépendante de 1.85m<sup>2</sup>
- Une salle de bains de 7.8m<sup>2</sup> avec baignoire, double vasques et bidet.

Au premier étage:

- Un petit salon de 12m<sup>2</sup>
- Une chambre de 11.9m<sup>2</sup>
- Un point d'eau de 2.58m<sup>2</sup>
- Un w-c de 1.35m<sup>2</sup>
- Des combles

En sous-sol:

- Un double garage carrelé de 52m<sup>2</sup>
- Deux caves.

Une grande dépendance de carrelé de 54m<sup>2</sup> avec cuisine équipée et avec portail électrique  
Un abris de jardin de 7.95m<sup>2</sup>

Le chauffage est fourni par des radiateurs électrique dernière génération et des climatiseurs réversibles dans les pièces principales.

L'eau chaude est fournie par un cumulus thermodynamique.

Double vitrage bois des années 80

L'eau est fournie par un forage mais existence de l'eau de ville au sein de la maison

Piscine au chlore

Assainissement via le tout à l'égout.

-----

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 4525 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES