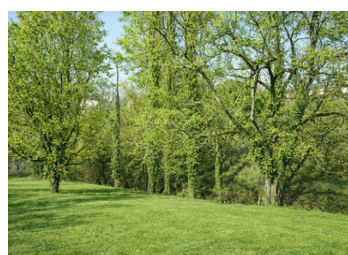


Proche du centre-ville et des commodités de TONNEINS, maison de 2001 en campagne avec piscine



## INFORMATION

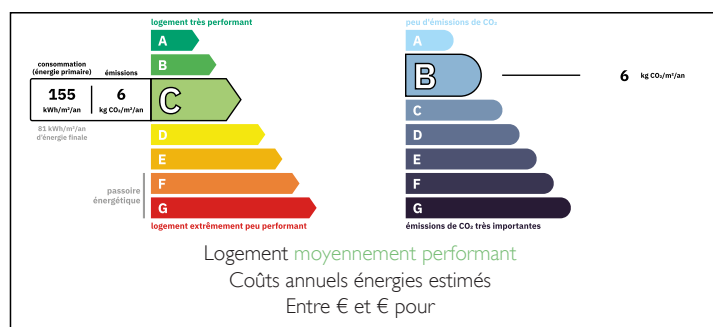
Ville:	Tonneins
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	4
SdB:	1
Surface:	115 m <sup>2</sup>
Terrain:	1800 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Maison Contemporaine avec Piscine – Calme Absolu à Tonneins

À quelques minutes du centre-ville et de ses commodités, découvrez cette lumineuse villa de 2001 nichée au fond d'une impasse. En lisière de campagne, elle offre un cadre de vie paisible avec une vue dégagée depuis ses deux terrasses, dont l'une borde une piscine au chlore sécurisée (4 m x 8m). L'intérieur se compose d'une vaste pièce de vie avec cuisine ouverte, d'un bureau (ou chambre d'amis), de trois chambres confortables et d'une salle de bains complète (douche, baignoire, bidet, double vasque). Un WC indépendant complète l'étage. Le sous-sol total offre un potentiel rare : double garage, pièce aménagée en chambre et local technique avec évier. Le jardin arboré, véritable havre de verdure, est bordé par un charmant ruisseau. Un bien rare alliant confort moderne et sérénité.

## 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 maison de plain-pied avec sous-sol semi-enterrée comprend:

- Une pièce de vie lumineuse de 57m<sup>2</sup> (dont un espace cuisine de 15m<sup>2</sup>)
- Un bureau de 9m<sup>2</sup> pouvant faire office de chambre
- Une chambre de 12m<sup>2</sup>
- Une chambre de 11m<sup>2</sup>
- une chambre de 11m<sup>2</sup>
- Une salle de bains de 7m<sup>2</sup> avec baignoire, douche, double vasque et bidet
- Un w-c

Le sous-sol de 126m<sup>2</sup> est totalement isolé et comprend une chambre de 19m<sup>2</sup> et un espace local technique pour la piscine de 14m<sup>2</sup>. Les portes de garages de celui-ci sont automatisées (un des moteurs est à changer)

La piscine de 4m x 8m est au chlore avec un liner récent

L'ensemble des fenêtres sont en double vitrage avec volets roulants électriques

Le chauffage se fait par des convecteurs électriques. Il y a possibilité d'installer un poêle dans la pièce de vie.

L'eau chaude est fournie par un cumulus

Le portail d'entrée sur la propriété est manuel mais il y a possibilité de l'automatiser.

Assainissement par fosse septique

-----

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

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 2085 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES