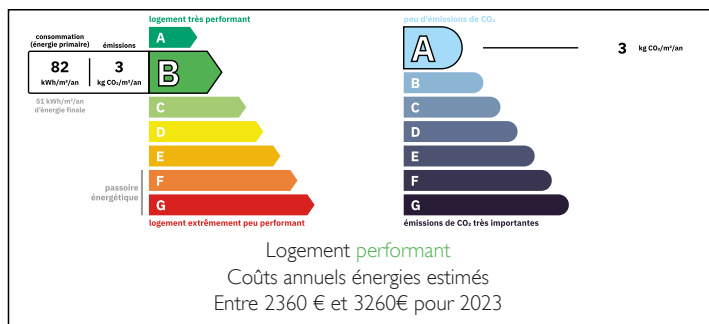


In a sought-after neighbourhood of Marmande, a architect-designed house with generous rooms and a guest house



DPE



INFORMATION

Ville:	Marmande
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	4
Surface:	356 m2
Terrain:	4000 m2

RÉSUMÉ

MARMANDE HAUTEURS – EXCEPTIONAL PROPERTY JUST ONE HOUR FROM BORDEAUX

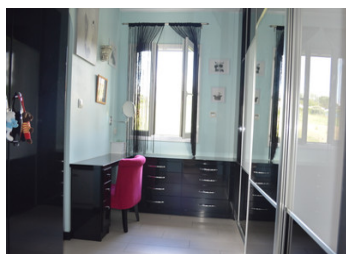
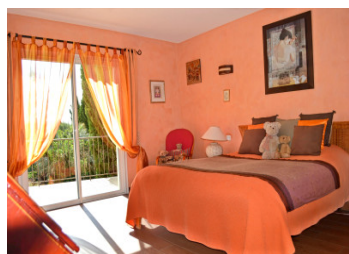
Situated in a highly sought-after residential neighbourhood, this sumptuous architect-designed house overlooks lush, green surroundings with no overlooking neighbours.

The main house features a magnificent living area of nearly 100 m², bathed in light and opening onto a huge terrace overlooking the swimming pool. It comprises a kitchen with a utility room, a study, a pantry, and four bedrooms, including two fully equipped master suites (one upstairs with a private balcony).

Connected by a superb patio converted into a summer kitchen, a detached guest house (living room, kitchen, 2 bedrooms, shower room) completes this unique property.

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

This property comprises a main house featuring:

- a 26m² kitchen
- a 99m² living room
- a 16m² hall
- a 12m² pantry
- a 19m² shower room
- a 9m² study
- a 19m² master bedroom suite
- a second bedroom (13m²)
- a third bedroom of 14m²
- a toilet

A single-storey annex comprising a complete master bedroom suite with

- a bedroom of 19m²
- a dressing room of 23m²

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 7013 EUR

Taxe habitation: EUR

An annex comprising:

- a kitchen of 7m²
- a living room of 23m²
- a pantry of 6m²
- a first bedroom of 12m²
- a second bedroom of 12m²
- a shower room of 5m²
- a toilet

And a huge basement of 150m²

NOTES

- Double-glazed windows
- heating provided by a heat pump
- underfloor heating
- reversible air conditioning
- hot water supplied by a thermodynamic water heater
- septic tank drainage
- electric shutters via home automation
- gate with automatic opening and videophone
- swimming pool 4.5 metres wide and 12 metres long
-

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