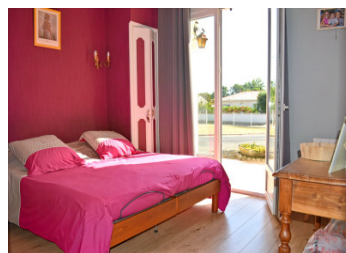
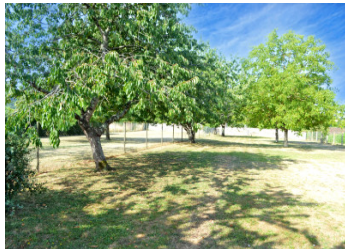


Ensemble immobilier comprenant deux maisons entourées d'un grand jardin avec piscine et garages



INFORMATION

Ville:	Lédats
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	7
SdB:	2
Surface:	245 m2
Terrain:	3800 m2



RÉSUMÉ

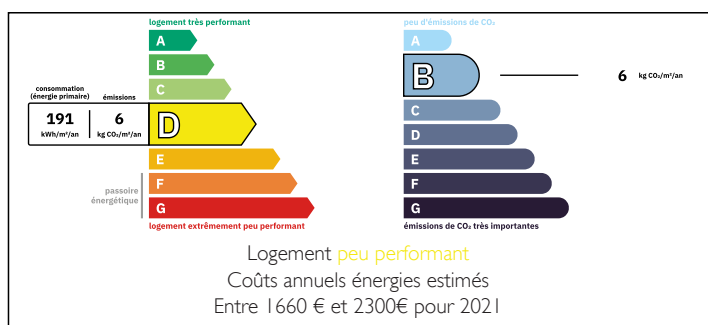
PROCHE VILLENEUVE-SUR-LOT – PROPRIÉTÉ AU FORT POTENTIEL

À 40 min de l'aéroport de Bergerac et 7 min d'un golf, découvrez ce bel ensemble immobilier, idéal pour un projet familial ou de gîtes. Au cœur d'un jardin arboré d'essences d'ornement et de fruitiers avec deux puits, la propriété offre un cadre de vie privilégié à seulement 10 min du centre-ville de VILLENEUVE SUR LOT

La maison principale de plain-pied dévoile une entrée, un chaleureux séjour traversant avec poêle à bois, une cuisine équipée, quatre chambres, une salle d'eau, une lingerie et une arrière-cuisine.

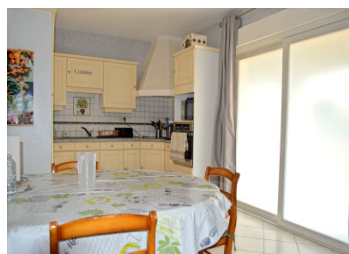
Parfaite pour les invités, la seconde habitation dispose d'une cuisine ouverte sur séjour, d'un cellier et d'une salle d'eau. L'étage dessert trois chambres et un WC.

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

La maison principale se divise en:

- Une entrée de 16m²
- Une cuisine de 12m²
- Un séjour de 32m²
- Une chambre de 9 m² avec placard
- Une chambre de 9m² avec placard
- Une chambre de 10m² avec placard
- Une chambre de 11m²
- Une salle d'eau de 7m² avec douche italienne et double vasques
- Une lingerie de 12m²
- Une arrière-cuisine de 13m²

La seconde maison se divise

En rez-de-chaussée:

- Une pièce de vie de 53m² comprenant entrée, séjour et cuisine
- +Une salle d'eau de 5m²

A l'étage:

- Une chambre de 13m²
- Une chambre de 10m²
- Une chambre de 15m²

La piscine est bâtie et est au chlore

Le chauffage est électrique et au bois pour la maison principale via un poêle

l'ensemble des fenêtres sont en double vitrage avec volets PCV

L'eau chaude est fournie par un cumulus

Chaque bien a son propre compteur d'eau et électrique

L'ouverture du portail est automatisée

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: 2411 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES