

Maison de ville rénovée en bord de Baïse, avec jardin privé et grand garage, au cœur du Nérac historique

EXCLUSIF



INFORMATION

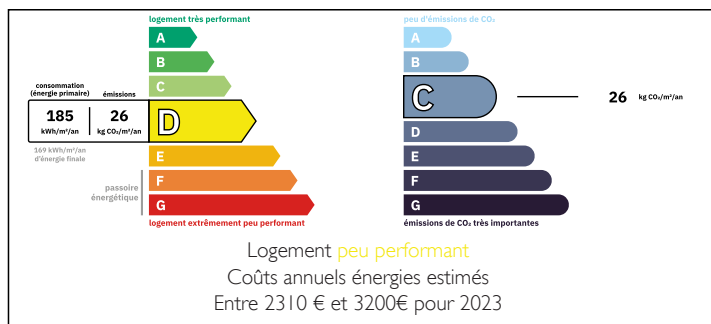
Ville:	Nérac
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	2
SdB:	2
Surface:	157 m ²
Terrain:	70 m ²

RÉSUMÉ

Une opportunité rare au cœur du Nérac historique : cette belle maison de ville rénovée offre environ 157 m² habitables, deux chambres, un jardin privé de 94 m² en bord de Baïse, une cuisine d'été de 20 m² et un vaste garage intégré de 55 m². Autrefois liée à l'activité historique des tanneries de Nérac, elle associe le charme de l'ancien à un excellent confort moderne. Profitez de vues sur la Baïse, d'un accès direct aux promenades au bord de l'eau et au parc de la Garenne, tout en étant à seulement quelques minutes à pied du célèbre marché du samedi, des commerces, cafés et restaurants de Nérac.



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

Située au cœur du Nérac historique, cette remarquable maison en bord de Baïse réunit des atouts rarement associés en centre-ville : environ 157 m² habitables, un jardin privé de 94 m² au bord de la rivière, une cuisine d'été de 20 m² et un impressionnant garage intégré de 55 m².

La maison aurait autrefois abrité l'une des anciennes tanneries de Nérac, témoignant des liens étroits qui unissaient autrefois ce quartier à la Baïse. Les pierres apparentes et d'autres éléments de caractère rappellent encore son histoire, tandis que des améliorations soigneusement réalisées ont permis d'en faire aujourd'hui une maison confortable et contemporaine.

L'un de ses principaux attraits réside dans le contraste entre ses deux façades : en sortant par la porte d'entrée, vous êtes au cœur du centre historique de Nérac, à quelques minutes du célèbre marché du samedi, des commerces et des restaurants ; à l'arrière, la maison s'ouvre sur les terrasses, un jardin privé, la Baïse et les paisibles promenades de la Garenne.

La maison:

L'habitation est répartie sur trois niveaux principaux.

Rez-de-chaussée:

Le rez-de-chaussée offre l'un des atouts pratiques les plus rares de cette propriété : un impressionnant garage intégré de 55 m², suffisamment spacieux pour accueillir deux voitures ainsi que des vélos, du rangement ou un espace atelier — un véritable privilège dans le centre historique de Nérac.

On y trouve également une buanderie, des WC et un espace de rangement pratique sous l'escalier.

À l'arrière de la maison, côté jardin, se trouve la cuisine d'été de 20 m²....

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES