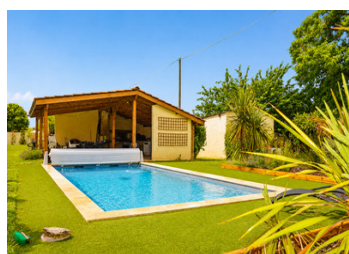


A 1h de Bordeaux, grande maison de caractère avec gîte, sans travaux, avec jardin et piscine.



## INFORMATION

Ville:	Saint-Martin-Petit
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	9
SdB:	4
Surface:	400 m <sup>2</sup>
Terrain:	3000 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

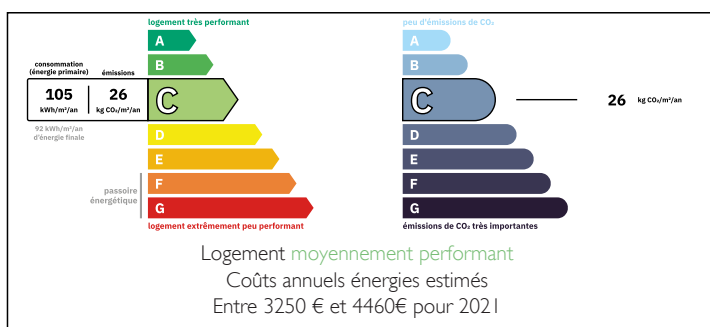
À 1h de l'aéroport de Bordeaux et 5 min des commodités, découvrez cette superbe demeure en pierre au charme intemporel. Poutres d'origine, pierres apparentes et authentiques carreaux de terre cuite subliment de vastes volumes atypiques.

La maison principale offre une entrée, un salon chaleureux, un grand séjour avec cheminée, une immense cuisine dînatrice surmontée d'une mezzanine, 7 chambres, 2 salles d'eau, buanderie et arrière-cuisine. Un studio insonorisé complète ce bien, idéal pour les musiciens ou un espace de télétravail.

Une maison d'amis indépendante avec courette privative propose une pièce de vie avec cuisine ouverte, 2 chambres et une salle d'eau, parfaite pour le locatif ou recevoir.

Côté extérieur, le grand jardin paysager accueille une

## 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:

Au rez-de-chaussée:

- Une entrée de 12m<sup>2</sup>
- Un salon de 19m<sup>2</sup>
- Une cuisine dinatoire de 58m<sup>2</sup> avec cheminée et sa mezzanine de 20m<sup>2</sup>
- Un double séjour de 50m<sup>2</sup> avec sa cheminée
- Une chambre de 22m<sup>2</sup>
- Une chambre de 13.60m<sup>2</sup>
- Une chambre de 12m<sup>2</sup>
- Un chambre de 11.30m<sup>2</sup>
- Une salle de au de 2.83m<sup>2</sup>
- Une salle d'eau de 5.53m<sup>2</sup>
- Une buanderie de 15m<sup>2</sup>
- Une arrière cuisine de 17m<sup>2</sup>

A l'étage:

- Un palier de 22m<sup>2</sup> avec une mezzanine de 9m<sup>2</sup>
- Une chambre de 9.1 m<sup>2</sup>
- Une chambre de 15.51m<sup>2</sup>
- Une chambre de 25m<sup>2</sup>
- Une pièce insonorisée de 11m<sup>2</sup>

La maison d'amis; elle se divise en

- Une pièce de vie de 25m<sup>2</sup> avec sa cuisine ouverte
- Une chambre de 15.9m<sup>2</sup>
- Une salle d'eau avec w-c de 3.41m<sup>2</sup>
- Une chambre de 15.45m<sup>2</sup> à l'étage

Le pool house et l'atelier forment une dépendance de 31m<sup>2</sup>

La grange mesure 50m<sup>2</sup> avec un coin barbecue

Le carport mesure 37m<sup>2</sup>. Il est doté d'une prise de recherche pour voiture électrique

Le chauffage se fait par climatisation réversible (avec possibilité de chauffage fioul)

L'eau chaude est fournie par la chaudière fioul

Toutes les fenêtres sont en double vitrage bois

L'assainissement individuel a été refait il y a deux ans

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1514 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES