

Maison d'architecte avec vue imprenable sur la vallée de la GARONNE à dix minutes de MARMANDE.



## INFORMATION

Ville:	Gontaud-de-Nogaret
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	239 m <sup>2</sup>
Terrain:	23495 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

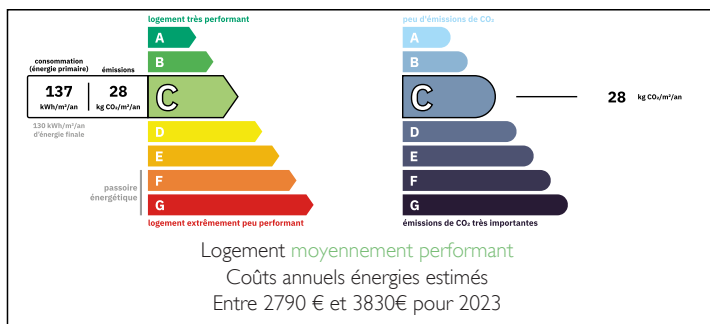
Cadre idyllique et sérénité absolue aux portes de Marmande

À seulement 1h de Bordeaux et 10 min de Marmande, découvrez cette maison d'architecte impeccable, nichée au calme absolu, à 2 min des commodités. Véritable havre de paix, elle est implantée au cœur d'un parc de plus de 2,4 hectares entièrement préservé de tout vis-à-vis.

L'environnement extérieur offre une vue dégagée et imprenable sur la vallée, un panorama exceptionnel à contempler depuis la grande véranda qui s'ouvre directement sur l'espace piscine.

Parfaitement entretenue et sans aucun travail à prévoir, cette demeure propose de superbes volumes : entrée, salon chaleureux, salle à manger, cuisine, 5 chambres (dont une suite parentale à l'étage et deux avec pièces d'eau privatives), salle de

## 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

Ce bien d'exception se divise:

- Une entrée de 15m<sup>2</sup>
  - Un bureau de 15 m<sup>2</sup> pouvant faire office de chambre
  - Un salon de 29m<sup>2</sup>
  - Une salle à manger de 23m<sup>2</sup>
  - Une chambre de 15m<sup>2</sup>
  - Une chambre de 15m<sup>2</sup> avec une salle d'eau de 4m<sup>2</sup>
  - Une chambre de 15m<sup>2</sup> avec une salle bains de 8m<sup>2</sup>
  - Une cuisine de 18m<sup>2</sup>
  - Deux celliers un de 4m<sup>2</sup> et un de 6m<sup>2</sup>
  - Une salle de jeux de 25m<sup>2</sup>
  - Une véranda de 35m<sup>2</sup>
- A l'étage:
- Une chambre de 20m<sup>2</sup>
  - Une salle de bains de 11m<sup>2</sup>

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 2773 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

La piscine dont le liner a été changé en 2022 est chauffée via une pompe à chaleur

Le chauffage au sol et l'eau chaude sont fournie par une chaudière gaz

L'ensemble des menuiseries sont en double - vitrage

Le portail d'entrée est automatisé

-----

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

## NOTES