



Ref : 9789CCV

## Bien d'exception en retrait du centre ville, vue sur rivière, 30 min. Agen

📍 Secteur villeneuvois

🏠 Habitable : 265 m<sup>2</sup>

🏠 Utilisable : 395 m<sup>2</sup>

🌳 Terrain : 1 693 m<sup>2</sup>

1 260 000 €

**Belle demeure à vendre Lot et Garonne.** Au secret , au centre d'une petite ville du Lot et Garonne, cette maison de maitre magnifiquement restaurée a tous les avantages de la ville en ayant le calme et le charme de la campagne avec son parc et sa piscine chauffée derrière un grand portail et une vue sur la rivière. La maison principale est assise sur 3 niveaux, plus cave, et offre 4 chambres dont deux suites parentales, une grande pièce de vie de 62 m<sup>2</sup> très lumineuse avec cheminée et une verrière donnant sur la rivière. Un souterrain mène à une splendide cave voûtée totalement restaurée.

### — EN RÉSUMÉ

Pièces : 7

Chambres : 4

Salles de bain : 3

Piscine : oui

Place garage : 2

Place parking : nc

Dépendances : oui



Gaz de ville



Puits



Fibre

**Avantages :** Centre ville | Bien d'exception

### — SERVICES



Premiers commerces : A proximité



Tous services : A proximité



Santé : A proximité



Maternelle : A proximité



Élémentaire : A proximité



Collège : A proximité



Lycée : A proximité



A proximité



30 mn



30 mn



90 mn

### — INFORMATIONS ENERGETIQUE

Consommation conventionnelle 140,00 kWh/m<sup>2</sup>.an

Estimation des émissions 32,00 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an



**Maisons & Chateaux**

12 pl. A. de Solminihac - 46000 CAHORS

Tel +33 (0)5 65 35 63 32

contact@maisonsetchateaux.com

## — DESCRIPTION

En dépendance, une cuisine d'été avec une terrasse ombragée par une glycine, ainsi qu'un double garage et une remise pour les outils.  
Ancienne petite serre.

Dans le parc ombragé avec arrosage intégré, la piscine chauffée est sécurisée par un volet roulant électrique.

Maison de maitre

Niveau -1 :

Sous-sol : 14.33m<sup>2</sup>

Tunnel : 10.00m<sup>2</sup>

Buanderie : 17.18m<sup>2</sup>

Cave à vin : 26.10m<sup>2</sup>

Rez de chaussée

Entrée : 16m<sup>2</sup>

Cuisine : 16m<sup>2</sup>

Salle à manger : 13.90m<sup>2</sup>

Salon : 62.90m<sup>2</sup>

wc : 3.03m<sup>2</sup>

Niveau 1 :

Pallier : 16.21m<sup>2</sup>

WC : 1.35m<sup>2</sup>

Chambre 1 : 20.70m<sup>2</sup>

Dressing chambre 1 : 7.40m<sup>2</sup>

Salle de bains + douche : 7.90m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 21.31m<sup>2</sup>

Dressing : 12.30m<sup>2</sup>

Salle de bains +douche : 12m<sup>2</sup>

Niveau 2 :

Pallier : 7.10m<sup>2</sup>

WC : 1.73m<sup>2</sup>

Chambre 3 : 10.52m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 2.16m<sup>2</sup>

Salon bibliothèque : 33.42m<sup>2</sup>

Terrasse : 45m<sup>2</sup>

Bâtiment séparé :

Cuisine d'été : 14.62m<sup>2</sup>

Garage ou salle de réception : 38m<sup>2</sup>

Remise à outils de jardin : 10.09m<sup>2</sup>

Chauffage central au gaz

Double vitrage.

Tout à l'égout.

Visiophone avec portail électrique

**Vous êtes intéressé ?**



**Marie**

**(+33) (0)5 65 35 63 32**

**[contact@maisonsetchateaux.com](mailto:contact@maisonsetchateaux.com)**



**Maisons & Chateaux**

12 pl. A. de Solminihac - 46000 CAHORS

Tel +33 (0)5 65 35 63 32

[contact@maisonsetchateaux.com](mailto:contact@maisonsetchateaux.com)