



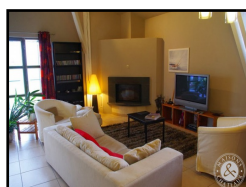
IMMOBILIER
DE PRESTIGE & DE CARACTERE



Ref : **9077CTM**

Prix TTC : **959 400 €**

Localisation : **Aquitaine / Lot et Garonne**



Quatre habitations indépendantes surfaces totales habitables de 475 m² sur 1,6 HA de terrain. L'habitation principale est de construction récente reprise sur une ancienne bergerie, ossature bois et construction traditionnelle pour l'autre partie.





Ref : 9077CTM	Localisation
Surface habitable : 475 m² Surface Utile : 475 m² Surface terrain : 1,7 Ha Dépendances : oui Piscine : oui Les avantages : Situation exceptionnelle Quatres habitations de haut de gamme	 Région : Aquitaine Département : Lot et Garonne
Prix : 959 400 €	

Honoraires à la charge du vendeur

Descriptif
Quatre habitations indépendantes surfaces totales habitables de 475 m² sur 1,6 HA de terrain. L'habitation principale est de construction récente reprise sur une ancienne bergerie, ossature bois et construction traditionnelle pour l'autre partie. Au coeur du Lot et Garonne proche de la foret des Landes, posées sur les hauteurs d'un vallon avec vue à 360°, ces habitations ont été récemment créés et rénovées, dans une démarche écologique pour la protection de l'éco système et de l'environnement. Tous les matériaux employés sont nobles et naturels, pierre, bois, chaux, fer brut. Chaque habitation dispose de son intimité, terrasses abritées de pergolas de vigne ou de voile d'ombrage, protégée par des murets de pierre sèche. Une piscine naturelle complète cet ensemble. Prestations de haut de gamme. Le bourg voisin dispose de tous les services. Activités sportives, culturelles, station thermale, golf et casino à proximité. Entrée de l'autoroute à 5 minutes donnant l'accès à Bordeaux et Toulouse. Gare TGV à Agen. Aéroport D'Agen ou Bergerac. Maison principale 200 m² Hall entrée 6 m² Pièce à vivre 57 m² Bibliothèque 10 m² Véranda 30 m² Couloir de dégagement 6 m² Salle d'eau avec WC 7 m² Chambre 1 de 17 m² Chambre 2 de 17 m²



Grande salle 55 m²
Escalier métal donnant à l'étage
Bureau 8 m²
Réserve et lingerie 6 m²
Chambre 3 de 13 m²
Salle d'eau 2m²

Habitation II = 92 m²
Hall 5m²
Salon, séjour 46m²
Cuisine 11 m²
Chambre 20 m²
Salle de bain 8 m²
WC indépendant 2m²
Terrasse avec pergola de vigne 15 m²
Galerie couverte 37 m²
Auvent 12 m²

Habitation III sur deux niveaux = 91m²
Surface totale de rez de chaussée 69m²
Hall 7m²
Séjour 29m²
Cuisine 16m²
Chambre 11m²
Salle d'eau 4 m²
WC 2 m²

Surface totale de l'étage 22 m²
Palier 2m²
Chambre 15 m²
Salle de bain 5m²
Porche 10m²
Terrasse 10m²

Habitation IV = 90 m²
Hall 7 m²
Séjour 32 m²
Cuisine 10 m²
Chambre 12 m²
Chambre 11 m²
Dégagement 4m²



Salle de bain et douche 10 m²

WC indépendant 2 m²

Auvent 12 m²

Terrasse 18m²

Garage 87 m²

Atelier 20 m²

Porche ouvert 40 m²

Piscine biologique naturelle de 14x9 avec plage de sable et terrasse en bois

Cultures biologique pour le potager et les arbres fruitiers.

Maison principale en ossature bois construite en 2007

Les maisons et l'ancien séchoir ont été aménagés en 2005

Eau de ville

Arrosage intégré (Réserve en eau pluviale de 450 m3)

Electricité aux normes pour tous les bâtiments

Chauffage par géothermie au sol alimenté par 4 postes pour les trois habitations et une partie de la maison principale.

L'autre partie de la maison est équipée d'une VMC double flux, d'un insert bois et de radiateurs électriques d'appoint, ainsi qu'une véranda plein sud qui donne aussi de la chaleur.

Magnifique tour avec poutraison apparente de construction traditionnelle.

Isolation des plafonds par laine de verre de 24 cm pour la maison principale et isolant mince dans les 3 maisons (plafonds rampants avec voliges apparentes).

Doublage des murs extérieurs de 17 cm

Toitures en parfait état. Tuiles canal

Assainissement autonome par phyto épuration, aux normes (filtrage par des plantes type Roseaux)

Les terrasses sont en galets de Garonne



