



## Maison 4 chambres, jardin, garage

MARMANDE 47200

**116 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
MARMANDE**

77 Boulevard Meyniel  
47200 Marmande

**0553643636**

## Maison 4 chambres, jardin, garage

Votre agence Guy Hoquet Marmande vous invite à découvrir cette authentique maison de ville pleine de caractère, offrant 4 chambres, un garage et un jardin.

Idéalement située, à proximité immédiate des commodités et à seulement quelques minutes à pied de la gare, elle bénéficie d'un emplacement privilégié. Un bien rare sur le secteur.

Dès l'entrée, vous serez séduit par un bel espace de vie lumineux comprenant un salon / salle à manger convivial, une cuisine, ainsi qu'une chambre et une salle d'eau, permettant une vie de plain-pied particulièrement recherchée.

À l'étage, la maison propose trois chambres supplémentaires, dont une avec point d'eau et WC, idéale pour aménager une suite ou un espace indépendant.

Les amateurs de charme apprécieront les prestations d'origine : belle hauteur sous plafond, parquet ancien, cheminée? autant d'éléments qui confèrent à ce bien une atmosphère chaleureuse et authentique.

Des travaux de remise au goût du jour permettront de révéler tout le potentiel de cette maison et d'en faire un lieu de vie à votre image.

Investisseurs, ce bien offre également un fort potentiel de division en plusieurs lots, notamment grâce à son accès par deux rues différentes.

Prix : 116 000 € (honoraires à la charge du vendeur)

Pour plus d'informations ou organiser une visite, contactez dès maintenant votre agence Guy Hoquet Marmande au 05 53 64 36 36

Réf. : 5925

110 m <sup>2</sup>	6 pièce(s)	4 chambres	1 sde
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	1
Distance Commerces	0.1 km
Distance Train	0.5 km
Accès Bus	1 min
Accès Ecole	2 min
Accès Gare	1 min
Surface séjour	20.75 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Fenêtres	Survitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel

Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rénover
Cheminée	Foyer ouvert
Nombre de caves	1
Type de Stationnement	Garage Fermé
Nombre garages/Box	1
Date ERP	2025-02-26 08:28:17
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	280 kWh/m2 par an
Conso Energ	280 kWh/m2 par an
Surface terrain	276 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2690€ et 3680€

Photos du bien



