



## Maison 4 chambres avec piscine et dépendance

MARMANDE 47200

**299 980 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
MARMANDE**

77 Boulevard Meyniel  
47200 Marmande

**0553643636**

## Maison 4 chambres avec piscine et dépendance

Votre agence Guy Hoquet Marmande vous propose cette superbe maison aux volumes généreux, située dans un environnement privilégié, au calme absolu, entre Marmande et Casteljaloux, avec un accès rapide à l'autoroute tout en bénéficiant d'un cadre de vie paisible et verdoyant.

Dès l'entrée, vous serez séduits par une pièce de vie exceptionnelle de plus de 80 m<sup>2</sup>, baignée de lumière, conçue comme un véritable espace de réception, avec une cuisine ouverte moderne et conviviale.

L'espace nuit se compose de 4 chambres confortables, d'un bureau idéal pour le télétravail ou une activité indépendante, ainsi que d'une salle d'eau et de WC séparés. L'ensemble offre une distribution fonctionnelle et harmonieuse.

Le confort est assuré par un chauffage au sol complété par un insert.

À l'extérieur, le charme opère immédiatement avec un parc arboré de plus de 8 000 m<sup>2</sup>, entièrement clos et sans vis-à-vis, doté d'un puits, offrant intimité et sérénité. Une piscine de 11 x 4,5 m vient sublimer cet environnement naturel préservé.

Les prestations complémentaires renforcent le caractère unique de ce bien avec une dépendance offrant la possibilité de créer un second logement, ainsi qu'un garage indépendant d'environ 60 m<sup>2</sup> et un assainissement par micro-station.

Ce bien rare sur le secteur allie volumes, confort et potentiel d'évolution, idéal pour ceux qui recherchent

un cadre de vie privilégié.

Prix de vente : 299 980 € frais d'agence inclus.

À découvrir sans tarder.

Contactez votre agence Guy Hoquet Marmande au 05 53 64 36 36. Réf : 6009.

152 m²

7 pièce(s)

4 chambres

1 sde

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Diagnostic Energétique | Oui               |
| Conso Energ            | 123 kWh\m2 par an |
| Nombre places parking  | 2                 |
| Nombre garages/Box     | 0                 |
| Neuf - Ancien          | Récent            |
| Mode Chauffage         | Electrique        |
| Type Chauffage         | Individuel        |
| Mécanisme Chauffage    | Au Sol            |
| Salle(s) d'eau         | 1                 |
| WC                     | 2                 |
| Surface terrain        | 8615 m2           |

## Photos du bien





