



## Maison familiale 4 chambres avec Bois !

SAINT NICOLAS DE LA BALERME 47220

**218 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AGEN**

25 boulevard de la République  
47000 AGEN

**05 53 47 43 94**

## Maison familiale 4 chambres avec Bois !

Découvrez cette grande maison de 1975 sur deux niveaux à tout juste 20min du centre-ville d'agen dans son environnement boisé et sauvage.

Dès l'arrivée, le décor est planté avec une longue allée bordée de lampadaires qui vous amène jusqu'à l'imposant escalier donnant sur la terrasse et l'entrée.

Le rez de jardin est composée d'une chaufferie, buanderie et d'un impressionnant garage de plus de 200 m<sup>2</sup> !!!

L'étage de près de 170 m<sup>2</sup> se compose d'une entrée, d'une cuisine aménagée avec sa porte fenêtre donnant sur l'extérieur, d'un vaste séjour de plus de 40 m<sup>2</sup>, baigné de lumière grâce à ses 3 doubles portes fenêtre vitrées, d'une salle de bains d'époque, mais parfaitement fonctionnelle et généreuse en place et surtout de 4 belles chambres dont la plus petite fait 13 m<sup>2</sup> !

L'extérieur de la maison a été soigné et est en parfait état !

Chauffage électrique et clim réversible.

Côté extérieur, le parc est à l'image du bien, il est immense !

Vous profiterez à la fois d'un jardin de parement paisible habillé de quelques arbres tels que des magnolias, des palmiers ou des sapins... mais aussi d'une partie plus sauvage et mystérieuse avec son bois de pins noirs d'Autriche.

Une opportunité à ne pas manquer !

Contactez-nous pour la découvrir !

166 m<sup>2</sup>

5 pièce(s)

4  
chambres

1 sdb

10 parking(s)

## Fiche technique du bien

Lotissement	Non
Etage	1
Nombre étages	1
Jardin	Oui
Année construction	1975
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Survitrage
Assainissement	Fosse à refaire
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Indépendante Aménagée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Climatisation réversible + Électrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Etat moyen
Cheminée	Conduit existant
Nombre de terrasse	1

Type de Stationnement	Exterieur_Couvert,GarageFerme
Nombre places parking	10
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Oui
Gardien	Non
Date ERP	2025-09-10 06:16:37
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	132 kWh/m2 par an
Surface terrain	30000 m2

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien

