



## Maison bourgeoise avec dépendances et piscine

MARMANDE 47200

**449 440 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
MARMANDE**

77 Boulevard Meyniel  
47200 Marmande

**0553643636**

## Maison bourgeoise avec dépendances et piscine

Votre agence Guy Hoquet Marmande vous présente une propriété d'exception alliant charme, espace et liberté.

Cette élégante maison bourgeoise de 230 m<sup>2</sup> séduit par ses volumes généreux et son ambiance chaleureuse. Dès l'entrée, vous découvrez une vaste pièce de vie lumineuse, ouverte sur une cuisine conviviale, idéale pour partager des moments en famille ou entre amis.

Une annexe attenante, pouvant être totalement indépendante, complète l'ensemble. Elle dispose d'une pièce supplémentaire, d'une seconde cuisine et d'une salle de bain : un espace parfait pour recevoir, loger un proche ou développer une activité professionnelle.

À l'étage, l'espace nuit offre trois belles chambres, un dressing et une salle de bain, créant un cadre confortable et harmonieux.

Les dépendances apportent une réelle valeur ajoutée : bureau avec accès indépendant (idéal pour une activité à domicile), garage, chai et hangar. À l'extérieur, une terrasse et une piscine en bois invitent à la détente, au coeur d'un environnement naturel préservé.

Implantée sur plus de 5 hectares, cette propriété constitue un véritable havre de paix pour les amoureux d'authenticité et de grands espaces.

Prix : 449 440 € (honoraires à la charge du vendeur)

Pour plus d'informations ou pour organiser une visite privée, contactez votre agence Guy Hoquet Marmande.

Référence : 5948

230 m<sup>2</sup>

8 pièce(s)

3  
chambres

2 sdb

## Fiche technique du bien

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Etage                       | 1                   |
| Nombre étages               | 1                   |
| Jardin                      | Oui                 |
| Fenêtres                    | Mixte alu et pvc    |
| Salle(s) de bains           | 2                   |
| WC                          | 2                   |
| Cuisine                     | Aménagée/équipée    |
| Type Chauffage              | Individuel          |
| Mode Chauffage              | Fuel                |
| Eau chaude                  | Ballon électrique   |
| Etat intérieur              | Très bon            |
| Cheminée                    | Foyer ouvert        |
| Piscine                     | Oui                 |
| Date ERP                    | 2024-06-04 20:07:45 |
| Diagnostic Energétique      | Oui                 |
| Valeur consommation énergie |                     |

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| finale          | 245 kWh/m2 par an   |
| Conso Energ     | 259.5 kWh/m2 par an |
| Surface terrain | 57520 m2            |

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 4650€ et 6310€ au 01/01/2021

**Logement à consommation énergétique excessive**

## Photos du bien







