

Visite du bien : 33208

Localisation : Marmande
Autoroute : A 62

Ville proche : Bergerac
Aéroport : Bergerac à 60 km

Sur les coteaux de Marmande, un petit coin de Paradis pour cette belle villa contemporaine avec piscine et sa vue dominante !

Marmande, ville-centre du territoire Val de Garonne de 17 000 habitants, un des plus grands jardins potagers et fruitiers du grand Sud-Ouest, se love au cœur de l'Aquitaine. Des pierres patinées par l'histoire aux courbes douces des coteaux, Marmande affiche la variété de ses talents. Capitale de la tomate, fière de l'AOC « Côtes du Marmandais », la cité est fleurie au printemps, gourmande et lyrique en été, culturelle au fil des mois. Entourée d'une vaste terre fertile propice au maraîchage, la ville vous invite à découvrir son patrimoine : église gothique et son cloître Renaissance, quartier Labat et ses maisons anciennes à pans de bois, place Clemenceau et sa statue de la Pomme d'Amour... Datée des XIII^{ème} et XIV^{ème} siècles, l'église gothique Notre-Dame, dont la façade est ornée d'une belle rosace, abrite une Mise au Tombeau et un retable baroque en bois doré du XVII^{ème} siècle. Jouxant l'église, le cloître Renaissance de 1540, dont subsiste une galerie, est agrémenté d'un jardin à la française labellisé Jardin Remarquable. Amateurs de musiques alternatives, ne manquez pas le célèbre festival Garorock qui a lieu début juin ! En arrivant sur les coteaux, nous découvrons une magnifique villa contemporaine "qui n'a pas pris une ride" dans un cadre relaxant, un véritable petit coin de paradis. Elle offre une vue dominante et imprenable sur la vallée et la Garonne. Nous entrons par un portail automatique à 2 vantaux qui nous dirige vers le garage de 50 m² (avec porte automatique sectionnelle HORMANN) carrelé et entièrement isolé avec une mezzanine de stockage de plus, un grand parking permet de stationner plusieurs véhicules. Le terrain de 1513 m² abrite une piscine de 7,60 Par 3,60 à la forme originale et bénéficiant d'un traitement automatique au sel, une grande terrasse en matériaux composite exposée plein sud ravira les amateurs de siestes au soleil... Cette villa de 1992 et de construction traditionnelle offre une surface habitable de 157 m², son état est irréprochable et son architecture très moderne. Une terrasse couverte de 17 m² dévoile la porte d'entrée : Hall d'accueil avec vestiaire pour vos invités et un accès au cellier/buanderie où l'on trouve la chaufferie, et une chaudière gaz à condensation de marque OERTLI toute neuve. De beaux volumes pour cette pièce de vie de 47 m² avec salon et salle à manger, inondée de lumière grâce à ses baies vitrées et ses murs blancs ou de beaux tableaux d'art abstrait ont pris place... Une cuisine fermée, récente, entièrement aménagée et équipée avec un espace repas propose un accès direct vers la terrasse et la piscine. Toujours au rez de chaussée, vous découvrirez une chambre de 13 m² avec sa terrasse privative de 12 m², une grande salle de bains de 10 m² avec baignoire d'angle, douche et 2 vasques sur meuble puis un WC indépendant. Nous arrivons à l'étage par un escalier alliant le métal et le bois, donnant sur une mezzanine avec un salon « home-cinéma » et bureau, puis une chambre avec douche et une vasque. A l'extérieur, un bel abut pour l'indépendance de votre adolescent ou pour vos amis de passage dans la région, vous découvrirez une très grande chambre de 17 m² attenante au garage, avec une salle d'eau composée d'une douche, d'une vasque et d'un WC indépendant. Côté technique : Toutes les huisseries et volets roulants sont en PVC de grande qualité et de marque BUBENDORFF, un conduit de cheminée est disponible, l'assainissement est individuel. Côté pratique : Ramassage scolaire sur place pour vos enfants, Bordeaux à 45 minutes, Bergerac à 1 H et en 2017, Paris à seulement 2H45 !

Type de bien : Maison Année de construction : 1992

Surface habitable : 157 M² Parking : Oui Piscine : Oui
Surface du terrain : 1513 M² Garage : Oui Terrasse : Oui

Prix de vente : 362 000 Euros



Le Rez-de-jardin

Entrée	1 Hall d'accueil avec vestiaire
Cuisine	1 Fermée, aménagée et équipée
Cellier/Buanderie	Oui Qui abrite la chaufferie
Pièce de vie	1 de 47 m² avec salon et espace repas
Chambre	1 De 13 m² avec terrasse privative
Salle de bains	1 Avec baignoire d'angle, 2 vasques Et une douche
WC	1 Indépendant

L'Etage

Mezzanine	Salon « home cinéma » et bureau
Chambre	1 Avec douche et lavabo 1 vasque

Dépendance Accolée au garage

Chambre	1 De 17 m²
Salle d'eau	Oui Avec douche et lavabo 1 vasque
WC	Oui Indépendant

Détails du bien

Exposition	Plein Sud
Structure du bien	Briques de 0,20 + Isolation laine de roche
Charpente	Traditionnelle en bois
Chauffage	Au gaz à condensation Chaudière OERTLI neuve
Couverture	Tuiles Canales
Sols	Carrelages et Parquets Flottants
Cheminée	Conduit existant
Ouvertures	En PVC BUBENDORFF (Huisseries et volets roulants)
Piscine	Oui De 7,60 par 3,60 avec traitement automatique au sel
Parking	Oui Pour plusieurs voitures
Observations	• Portail automatique à 2 vantaux • Garage de 50 m² avec porte automatique sectionnelle HORMANN • Mezzanine de stockage au dessus du garage • Terrasse en matériaux composites

Commodités & environnement

Commerces

De proximités	:	4 Km
Supermarché	:	4 km
Hypermarché	:	4 Km
Boulangerie	:	4 Km

Transports

Aéroport	:	Bergerac à 60 km
Gare SNCF	:	4 km
Bus / Cars	:	Sur Place
Autoroute A62	:	15 Km

Services médicaux

Médecins	:	4 Km
Pharmacie	:	4 Km
Dentistes	:	4 Km
Hôpital	:	4 Km

Écoles

Garderie, crèches	:	Sur Place
Maternelle	:	Sur Place
Primaire	:	Sur Place
Collège	:	4 Km
Lycée	:	4 Km

Loisirs et activités

- Capitale de la tomate, fière de l'AOC « Côtes du Marmandais », la cité est fleurie au printemps, gourmande et lyrique en été, culturelle au fil des mois. Entourée d'une vaste terre fertile propice au maraîchage, la ville vous invite à découvrir son patrimoine
- Eglise gothique et son cloître Renaissance, quartier Labat et ses maisons anciennes à pans de bois, place Clemenceau et sa statue de la Pomme d'Amour... Datée des XIIIème et XIVème siècles, l'église gothique Notre-Dame Remarquable.

Localisation & plan

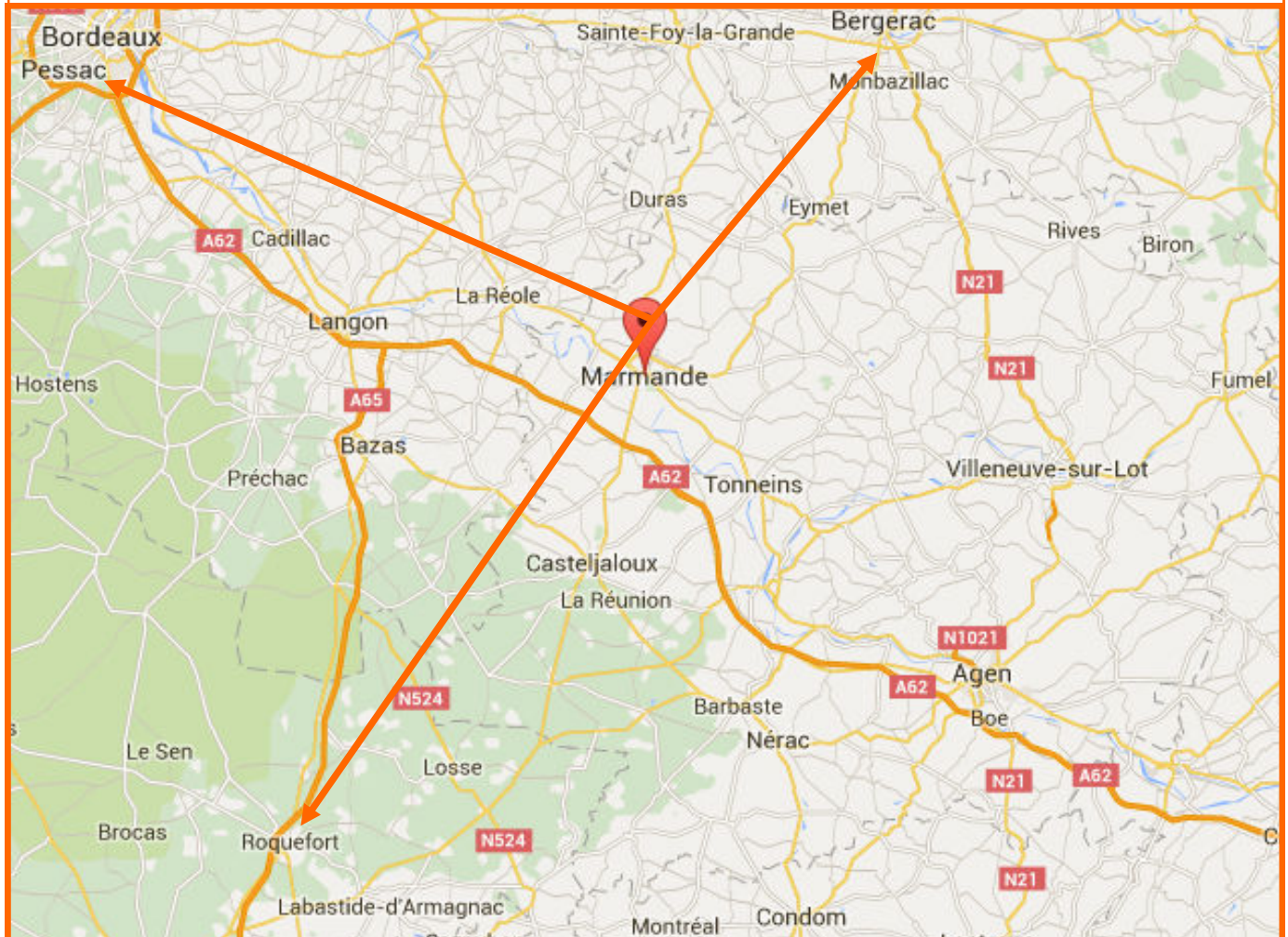
88 Km de Pessac

60 Km de Bergerac

66 Km d'Agen

67 Km de Roquefort

A tout juste 1 heure de Bordeaux !



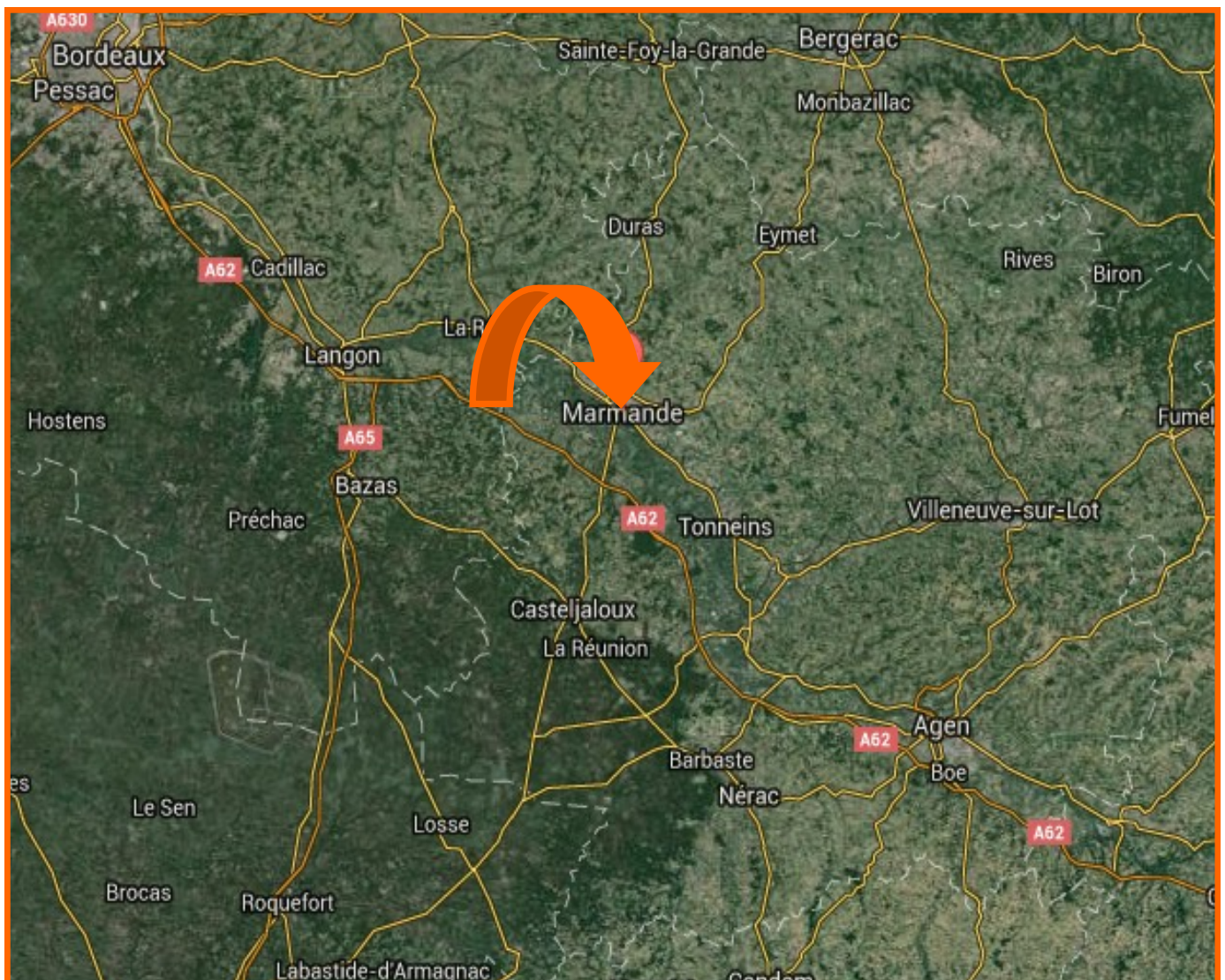
Vue satellite

1 Heure 2 Min de Pessac

1H de Bergerac

46 Min d'Agen

44 Min de Roquefort



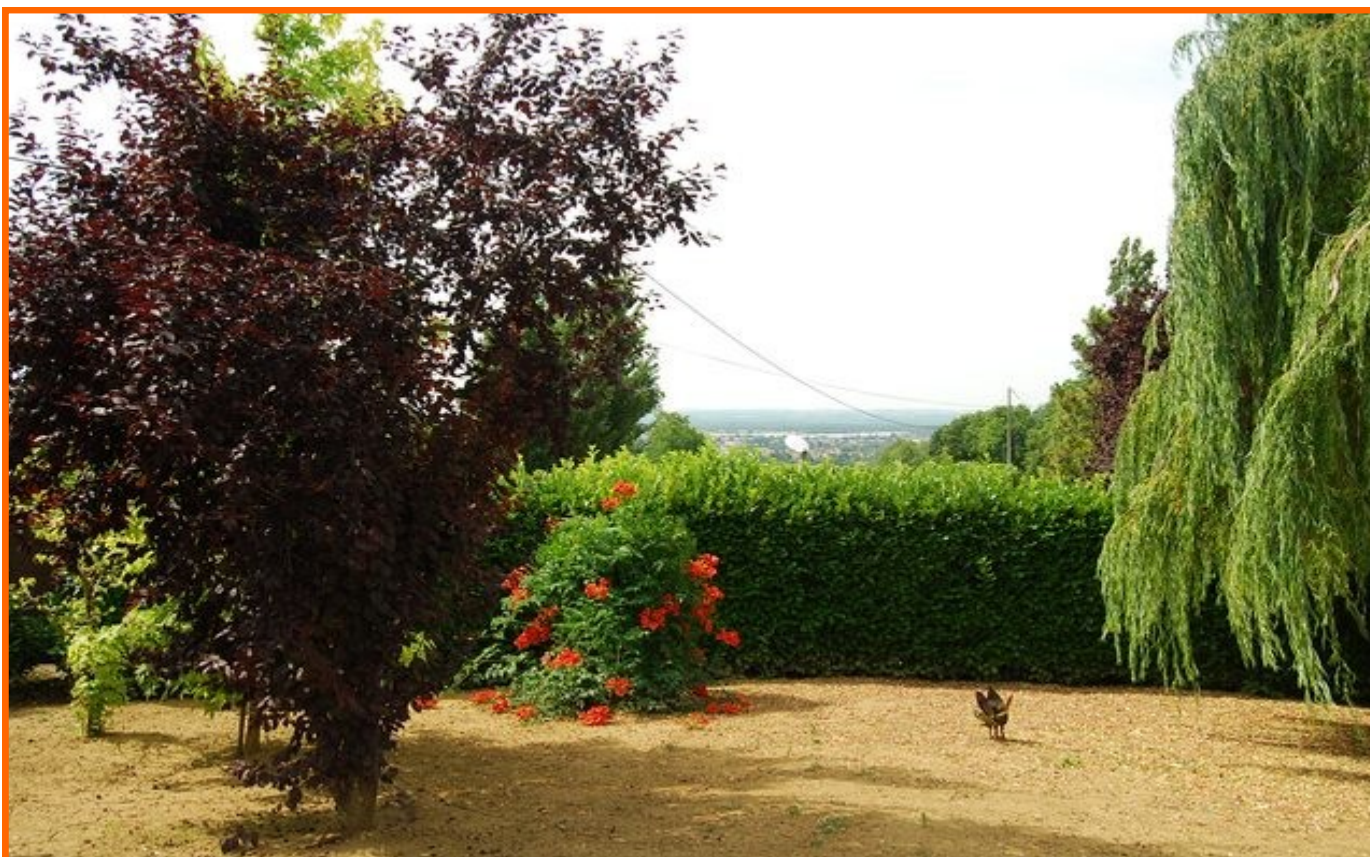


**Sur les hauteurs de Marmande, un véritable petit coin de paradis
Pour cette belle villa contemporaine de 157 m² avec piscine
Et sa vue dominante sur toute la vallée et la Garonne**





**Le jardin est entièrement clos et joliment paysagé
Dans un cadre bucolique et très relaxant !**





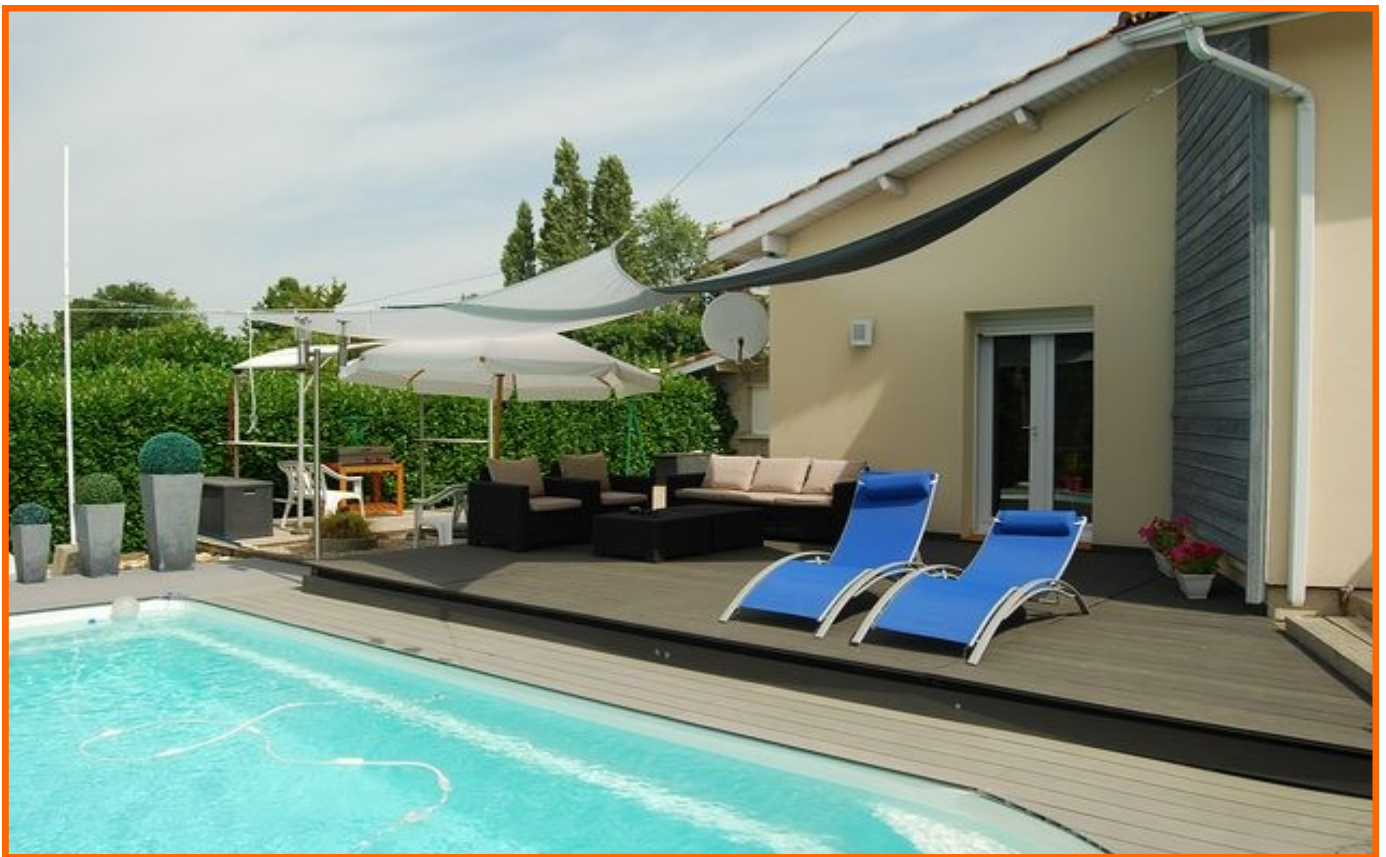
**Le terrain de 1513 m² abrite une piscine de 7,60 par 3,60
Qui bénéficie d'un traitement automatique au sel**





**Une grande terrasse en matériaux composites exposée plein sud
Ravira les amateurs de siestes au soleil...**





**Cette villa de 1992 est de construction traditionnelle
Son état est irréprochable et son architecture très moderne**





De beaux volumes pour cette pièce de vie de 47 m²
Inondée de lumière grâce à ses baies vitrées et ses murs blancs





Une grande salle à manger pour recevoir votre famille et vos amis
Un hall d'accueil avec vestiaire pour vos invités et un accès au cellier





**Une cuisine fermée, récente, entièrement aménagée et équipée
Avec un espace repas et un accès à la terrasse et la piscine !**





**L'étage accessible par un escalier alliant le métal et le bois
Donne sur une mezzanine avec son salon « home-cinéma »...**





**Une chambre de 13 m² avec sa terrasse privative de 12 m² !
Et une grande salle de bains avec une baignoire d'angle
Une douche et des lavabos deux vasques ...**





**Attenant au garage un espace indépendant avec une chambre
Une salle d'eau avec douche et vasque, et WC particulier !**



En savoir plus sur la Région?

Site de la commune :

<http://www.extranet-marmande.fr/marmande/>

Informations sur Wikipédia

<https://fr.wikipedia.org/wiki/Marmande>

l'office de Tourisme de Val de Garonne :

<http://www.valdegaronne.com/>

