



Visite du bien : **33213**

Localisation : **TONNEINS**

Autoroute : **A 62 à 13 km**

Ville proche : **Agen à 40 Km**

Aéroport : **Bordeaux/Agén**

Une maison Bourgeoise du XIXème siècle entièrement rénovée d'une surface de 396 m² habitables !

Située au cœur du Lot-et-Garonne, à la croisée des chemins entre mer et montagne, la cinquième ville du département s'est forgée une identité attachante au contact des coteaux et du fleuve Garonne qu'elle surplombe avec fierté. Nourrie d'années de tradition de vie rurale et fluviale, nimbée de la douceur du climat aquitain, elle est une ambassadrice de l'authenticité du Lot-et-Garonne. Depuis le Belvédère ou la place Saint-Pierre, ces points de vue invitent le flâneur à contempler au-delà du fleuve indompté une campagne riche et verdoyante. Cette terre fertile offre quelques-uns des meilleurs produits de notre terroir que vous apprécierez autour d'une table gastronomique ou lors des marchés traditionnels du mercredi et du samedi. Ville dynamique, Tonneins a su se doter d'équipements culturels de qualité : la Bibliothèque Municipale et son grand choix d'ouvrages, le Centre Culturel « Paul Dumail », le complexe culturel « la Manoque » qui accueille les spectacles de la saison culturelle, l'école des Arts, le cinéma « Rex » aux techniques ultramodernes, doté d'une salle « Arts et Essais ». Cette maison bourgeoise du XIXème siècle entièrement rénovée en 2012 avec des matériaux de qualité est située au cœur de la ville de Tonneins, près de la gare, écoles, collège, commerces et services de proximité. La maison est divisée en deux lieux de vie indépendants. En rez-de-chaussée, nous entrons par un vaste hall d'entrée qui nous dirige à gauche vers l'espace nuit composé de 2 belles chambres avec 2 salles d'eaux privatives et dans la salle d'eau principale attenante à la chambre parentale notons la présence d'un WC. A droite de l'entrée, un grand bureau avec des portes à galandage nous dirige vers le salon TV et la salle à manger, c'est une belle pièce de vie lumineuse avec vue sur le jardin dans un esprit "patio" ! Notons également la présence d'une bibliothèque pour vos moments de lecture. Cuisine indépendante et contemporaine entièrement aménagée (plaques induction 3 feux, four électrique, lave-vaisselle, frigo Américain) une arrière cuisine pour vos réserves et un accès à la chaufferie. Pour accéder au niveau supérieur, deux possibilités s'offrent à vous : soit par un dégagement intérieur ou par une entrée indépendante donnant sur la rue. A l'étage, vous disposerez d'une grande pièce de vie avec une cuisine Américaine équipée et aménagée, donnant sur le toit terrasse (l'étanchéité a été refaite en 2015) si appréciable pour prendre ses petits déjeuners avec la vue sur le cœur de ville. Côté nuit 2 chambres avec 2 salles d'eau, 2 WC indépendants et un coin chaufferie. Possibilité de faire très rapidement 2 chambres supplémentaires si besoin. Le confort est assuré par 2 chaudières alimentées par le gaz de ville, une chaudière BUDERUS à condensation pour le rez-de-chaussée et une chaudière murale LEBLANC pour l'étage. Les menuiseries sont en survitrage au rez-de-chaussée et en double vitrage à l'étage. Cette maison est agrémentée d'un jardin de 200 m² sans vis à vis avec deux belles terrasses pour les soirées d'été. Un garage attenant pour stationner un véhicule est équipé d'un portail automatique. La maison bénéficie de la garantie décennale pour l'ensemble de sa rénovation. Ce lieu est idéal pour une grande famille, mais également pour un médecin qui souhaiterait exercer son activité avec le bureau et le salon bibliothèque transformé en salle d'attente très facilement. Notons que les 2 lieux de vie indépendants permettent aussi de se loger uniquement en rez de chaussée et de louer l'étage. Une visite s'impose !

Type de bien :	Maison	Terrasse :	Oui	Rénovation :	2012
Surface habitable :	396 M ²	Cave :	Oui	Construction :	XIXème
Surface Terrain :	180 M ²	Garage :	Oui	Cheminée :	Oui

Prix de vente : 199 000 Euros



Rez-de-chaussée

Entrée	Vaste hall d'accueil ouvert
Chambres	2 Avec 2 salles d'eaux privatives
Bureau	1
Salon TV	1
Salle à manger	1
Cuisine	1, Indépendante Contemporaine et équipée
Bibliothèque	1
Arrière cuisine	Oui
Chaufferie	Oui
WC	3

Au 1^{er} étage

Accès	Par une entrée coté rue Ou par un accès intérieur
Cuisine	Une cuisine Américaine (Equipée et aménagée)
Toit terrasse	Oui (Etanchéité refaite en 2015)
Chambres	2 Avec 2 salles d'eaux
Pièce de vie	1
Espace chaufferie	Oui
WC	1 Indépendant

Observations

- Possibilité de faire très rapidement 2 chambres supplémentaires si besoin !**

Détails du bien

Exposition	Est/Ouest (Partie principale) Et Sud/Nord
Structure du bien	Pierres du pays Rénovation en 2012
Chauffage au gaz	Chaudière BUDERUS au RDC Chaudière LEBLANC au 1er étage
Couverture	Tuiles Canals + Toit terrasse
Sols	Carrelage, parquets massifs Moquette
Ouvertures	Survitrage au rez de chaussée Double vitrage à l'étage
Cheminée	Un poêle à bois GODIN en fonte
Arrosage	Arrosage automatique du jardin
Garage	Oui, pour une voiture (Avec porte automatique)
Observations	<ul style="list-style-type: none">• Deux belles terrasses pour les soirées d'été• Jardin de 180 m²• Un puits avec forage et pompe• Chauffage au gaz de ville• Garantie décennale• Une cave au sous-sol

Commodités & environnement

Commerces

De proximité : Sur place
Supermarché : Sur place
Hypermarché : 1 Km
Boulangerie : Sur place

Transports

Aéroport : 40 Km
Gare SCNF : Sur place
Bus / Cars : Sur place
Autoroute : A 62 à 13 km

Services médicaux

Médecin : Sur place
Pharmacie : Sur place
Dentiste : Sur place
Hôpital : Sur place

Écoles

Garderie, crèches : Sur place
Maternelles : Sur place
Primaires : Sur place
Collège : Sur place
Lycée : Sur place

Loisirs et activités

- **Située au cœur du Lot-et-Garonne, à la croisée des chemins entre mer et montagne**
- **Cette terre fertile offre quelques-uns des meilleurs produits de notre terroir que vous apprécierez autour d'une table gastronomique ou lors des marchés traditionnels du mercredi et du samedi**

Localisation & plan

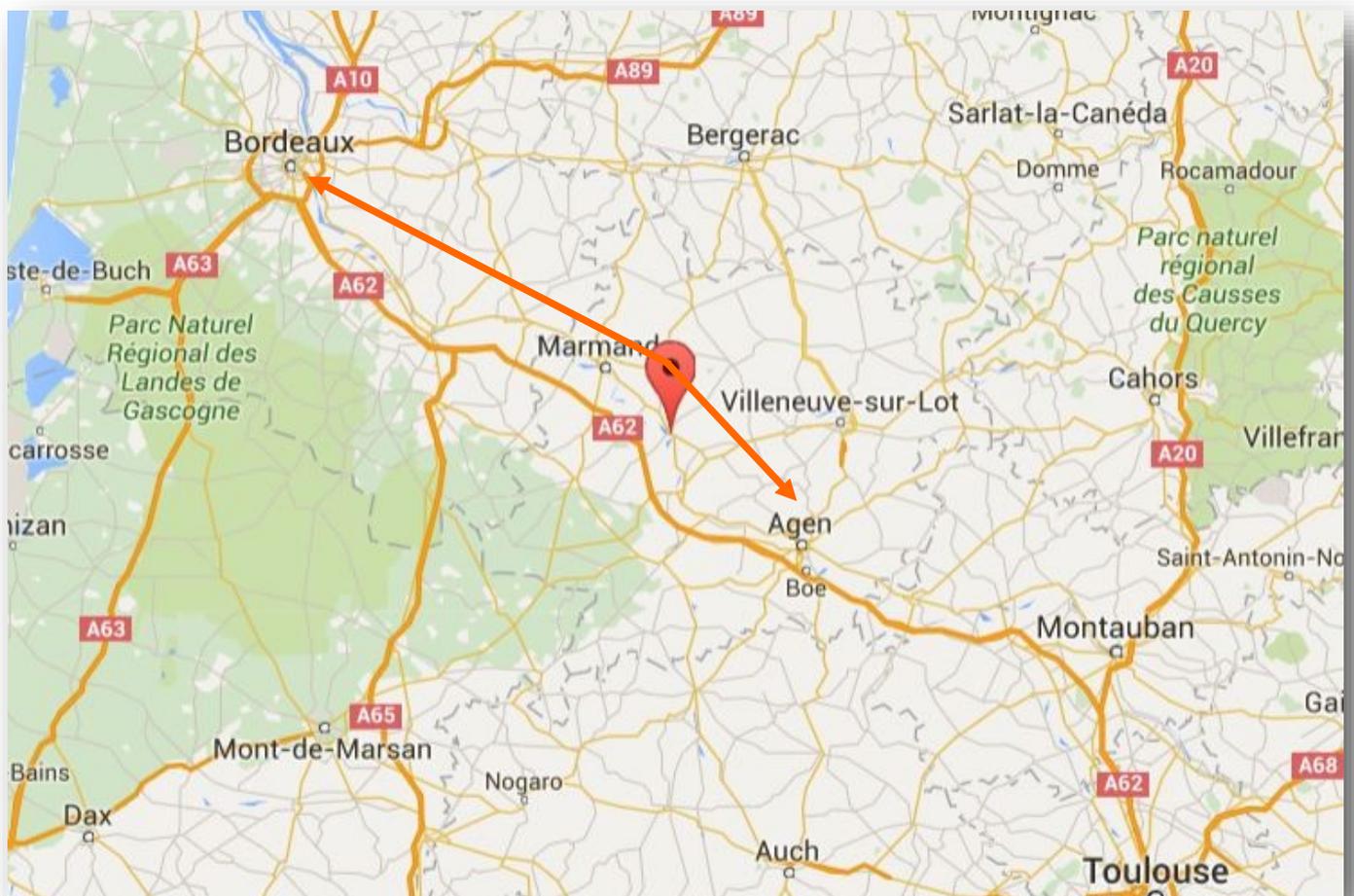
17 km de Marmande

40 km d'Agen

100 km de Bordeaux

13 km de l'Autoroute A62

A 1H00 de Bordeaux !



Vue satellite

20 Min de Marmande

35 Min d'Agen

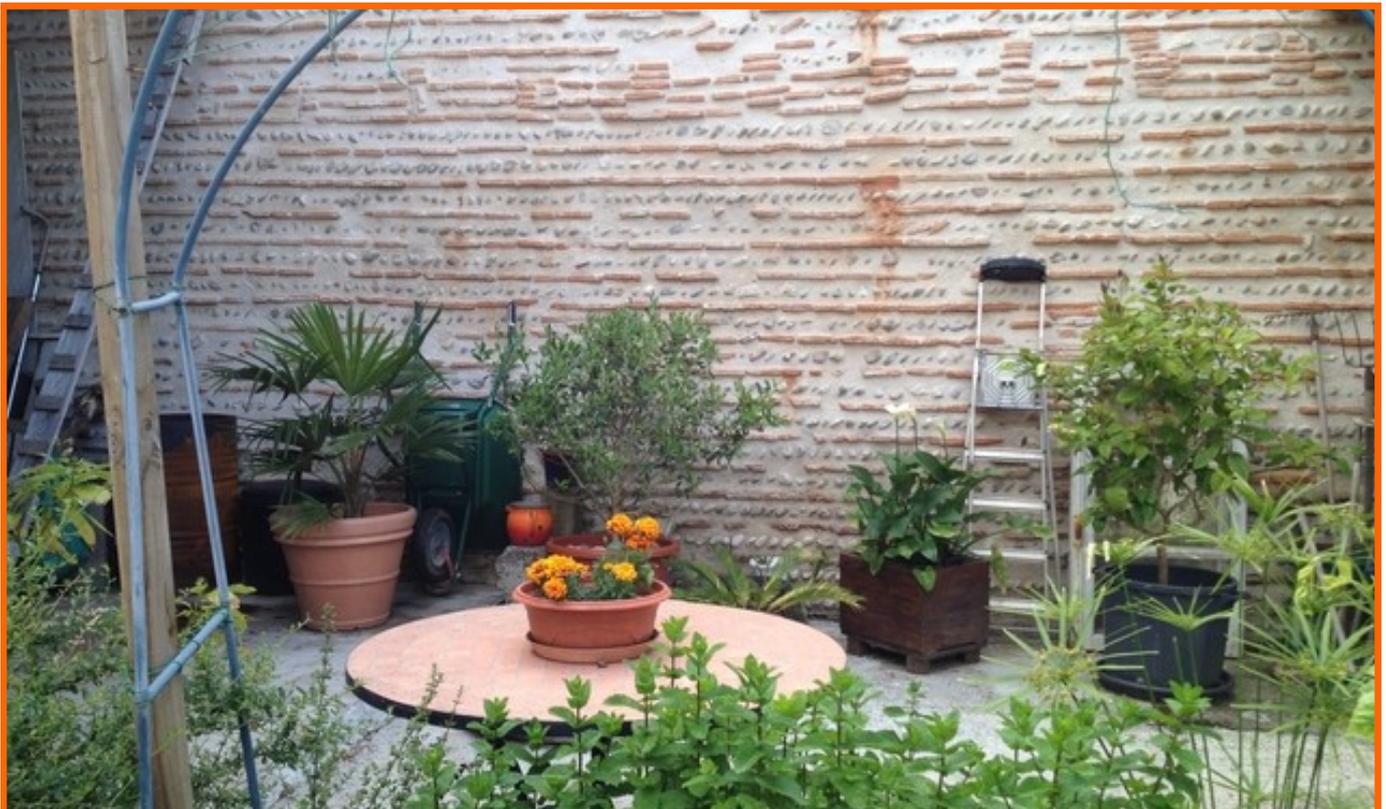
1H00 de Bordeaux

15 Min de l'Autoroute A62





**Une maison Bourgeoise du XIXème siècle entièrement rénovée
396 m² habitables avec 2 lieux de vie indépendants !**





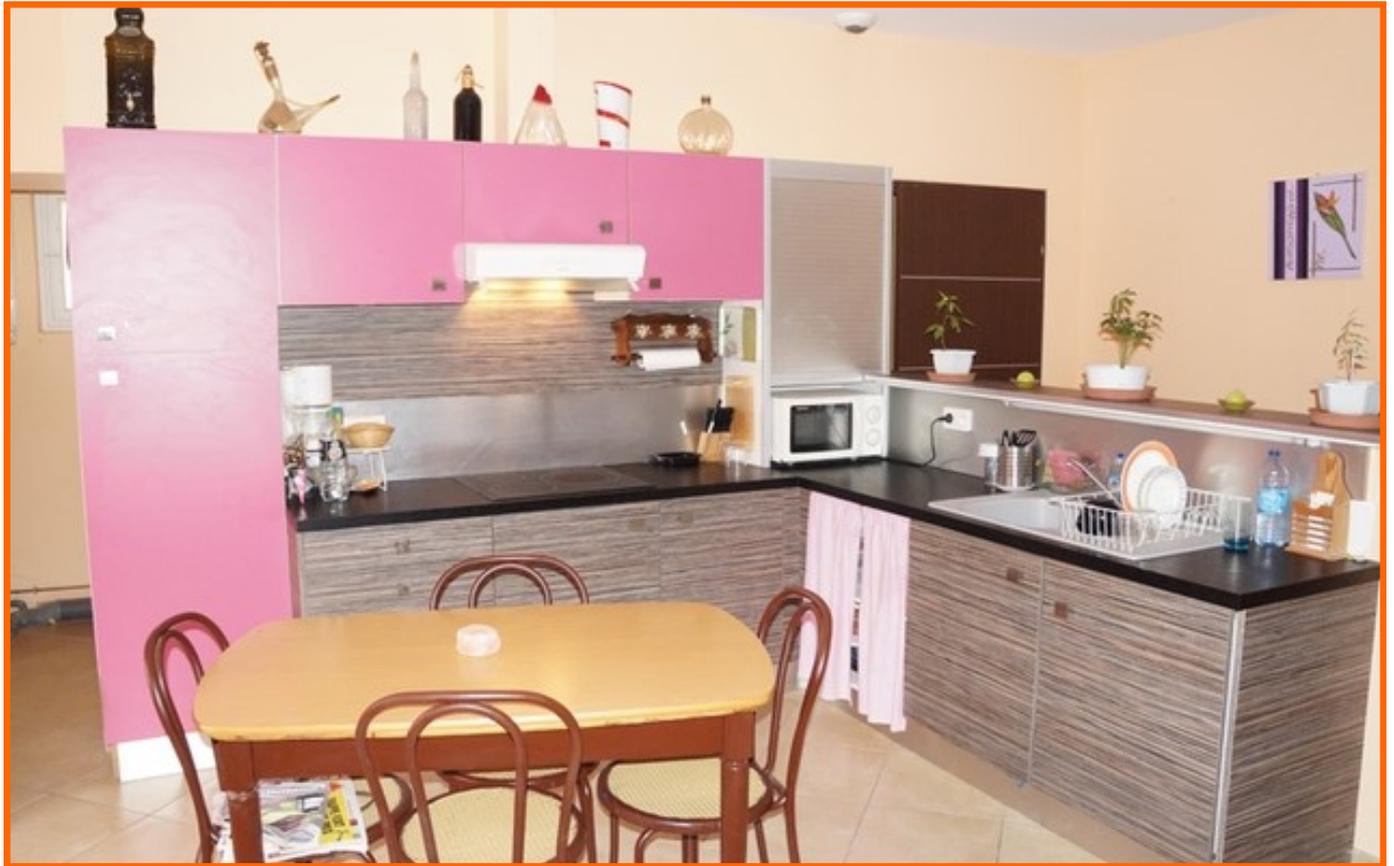
**Elle est agrémentée d'un jardin clos sans aucun vis-à-vis
Et de 2 belles terrasses pour vos déjeuners à la belle saison !**





**La cuisine au rez-de-chaussée est parfaitement équipée
Et sort de plain pied sur la terrasse et le jardin !**





**Une seconde cuisine au 1er étage, Américaine et équipée
Et une grande pièce de vie inondée de lumière !**





**Un chauffage central au gaz avec 2 chaudières indépendantes
Double vitrage à l'étage et le survitrage au rez-de-chaussée !**





**4 chambres sont disponibles pour accueillir votre famille
De plus, un garage permet le stationnement de votre voiture**



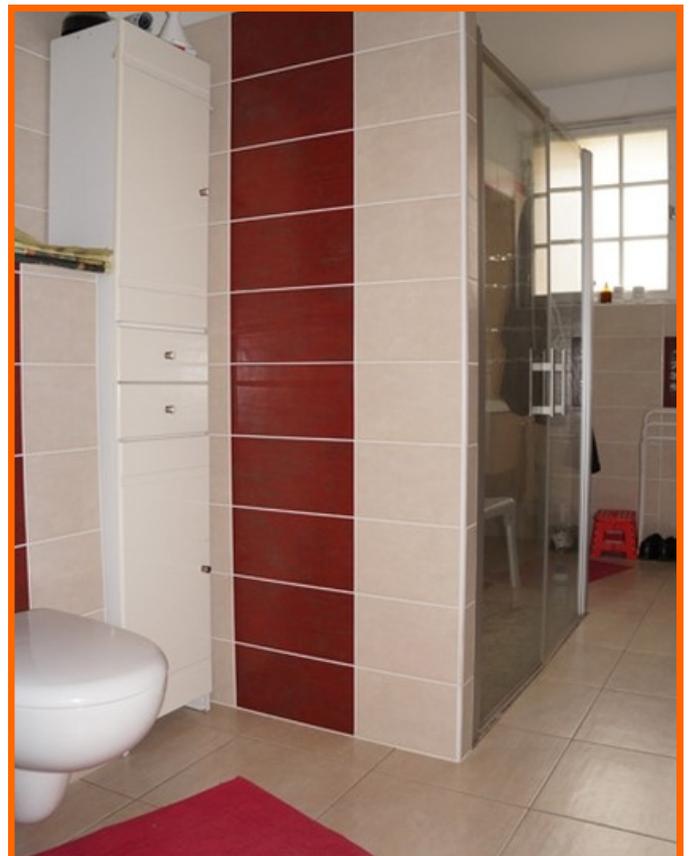


**Toutes les pièces d'eaux sont également aménagées
Et la maison bénéficie de la garantie décennale !**





Encore quelques photos ?



En savoir plus sur la commune ?

Informations sur la commune :

<http://www.mairie-tonneins.fr/>

Informations sur le département de Lot-et-Garonne :

<http://www.lotetgaronne.fr/>

