

Visite du bien : 33217

Localisation : Cocumont

Ville proche : Marmande

Autoroute : A 62 à 5 Km

Aéroport : A 80 Km

Une superbe villa de style Landais de 137 m² habitables avec dépendances sur son parc de 11 600 m² joliment arboré !

Cocumont est une petite commune du sud-ouest de la France, située dans le département du Lot-et-Garonne et dans la région Aquitaine. A 16 km à l'ouest de Marmande et à 22 km au nord de Casteljaloux, son territoire est la continuité naturelle des Graves du Bordelais. Elle est devenue la première commune viticole du Marmandais ici, la vigne est partout. Ce patrimoine est l'héritage d'un savoir-faire maîtrisé et d'un terroir d'exception. C'est une commune où il fait bon vivre, elle offre à ses habitants de nombreux services et bénéficie, dans un cadre paysager remarquable, d'un vrai dynamisme associatif, artisanal et commerçant. Elle possède aussi un magnifique réseau de sentiers de randonnée pédestre sillonnant des paysages variés à l'infini. Découvrons à présent cette superbe villa de style Landais de 137 m² habitables sur son parc de 11 600 m² joliment arboré de nombreuses essences et variétés. Le jardin paysagé de chênes centenaires et d'oliviers offre un havre de paix recherché où une piscine pourra facilement trouver sa place de plus, un petit verger est présent pour les gourmands et pour vos confitures. Vous disposerez d'un premier garage attenant à la maison, un second (en cours de finition) est à votre disposition pour votre camping-car... Pour les artistes, un premier chalet de 27 m² est aménagé en atelier de peinture, un second chalet de 24 m² est agencé en studio (idéal pour l'indépendance de votre adolescent ou pour accueillir vos amis de passage dans cette belle région) Poussons la porte d'entrée pour découvrir à notre droite une cuisine ouverte entièrement aménagée et équipée avec un cellier buanderie attenant pour stocker vos réserves. Face à nous, une belle pièce de vie avec une majestueuse cheminée avec insert, vous apprécierez aussi ce coin salon avec un espace bureau pour vos moments studieux. L'espace nuit propose une suite parentale de plain-pied avec un accès direct sur la terrasse, une jolie salle d'eau aménagée et les toilettes. A l'étage, nous découvrons une mezzanine sortant sur un balcon avec une vue imprenable sur la nature. Une grande chambre, une salle de bains et des toilettes complètent ce niveau. Précisons qu'il est possible de créer 2 chambres moyennant un petit aménagement. Le confort des lieux est assuré par une isolation renforcée avec des murs de 38 centimètres, un chauffage électrique et une cheminée-insert avec 3 sorties et des fenêtres en bois en double vitrage et des volets bois. Si vous recherchez une villa avec une âme, cette bâtisse est faite pour vous. Venez visitez, succombez à son charme et vous serez conquis !

Type de bien : Villa

Dépendances : Oui

Surface habitable : 137 M² Garage : Oui Cheminée : Oui

Surface du terrain : 11600 M² Chalets : 2 Terrasse : Oui

Prix de vente : 382 000 Euros



Rez-de-chaussée

Entrée	1
Pièce de vie	Oui Avec une cheminée avec insert
Salon	Salon avec un espace bureau
Cuisine	1, Ouverte Aménagée et équipée
Cellier-Buanderie	Oui Pour stocker vos réserves
Chambre	Une suite parentale (Avec accès à la terrasse)
Salle d'eau	1 Aménagée
WC	1 Indépendant

1 Er Etage

Mezzanine	1 Sortant sur un balcon
Chambre	Une grande chambre Avec des placards de rangements
WC	1
Salle de bain	1 Entièrement équipée
Observations	<ul style="list-style-type: none"> Précisons qu'il est possible de créer 2 chambres moyennant un petit aménagement



Détails du bien

Exposition	Sud/Est Avec une vue dégagée
Structure du bien	Traditionnelle en briques Très bonne isolation
Charpente	Traditionnelle
Chauffage	Électrique avec des radiateurs + 2 Ballons d'eau chaude
Couverture	Tuiles Romane Gouttières en zinc
Cheminée	Cheminée avec insert (Avec 3 sorties)
Ouvertures	Double vitrage en bois Et volets en bois
Parking	Oui
Garage	Oui Possibilité d'extension
2 chalets	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les artistes, un premier chalet de 27 m² est aménagé en atelier de peinture • Un second chalet de 24 m² est agencé en studio (idéal pour l'indépendance de votre adolescent ou pour accueillir vos amis de passage dans cette belle région)

Commodités & environnement

Commerces

De proximités	:	0,8 Km
Supermarché	:	10 Km
Hypermarché	:	18 Km
Boulangerie	:	0,8 Km

Transports

Aéroport	:	80 Km
Gare SNCF	:	18 Km
Bus / Cars	:	1 Km
Autoroute A 62	:	5 km

Services médicaux

Médecins	:	0,8 Km
Pharmacie	:	0,8 Km
Dentistes	:	0,8 Km
Clinique	:	18 Km

Écoles

Garderie, crèches	:	0,8 Km
Maternelle	:	0,8 Km
Primaire	:	0,8 Km
Collège	:	18 Km
Lycée	:	18 Km

Loisirs et activités

- Cocomont est une petite commune du sud-ouest de la France, située dans le département du Lot-et-Garonne et dans la région Aquitaine. A 16 km à l'ouest de Marmande et à 22 km au nord de Casteljalous, son territoire est la continuité naturelle des Graves du Bordelais
- Elle possède aussi un magnifique réseau de sentiers de randonnée pédestre sillonnant des paysages variés à l'infini

Localisation & plan

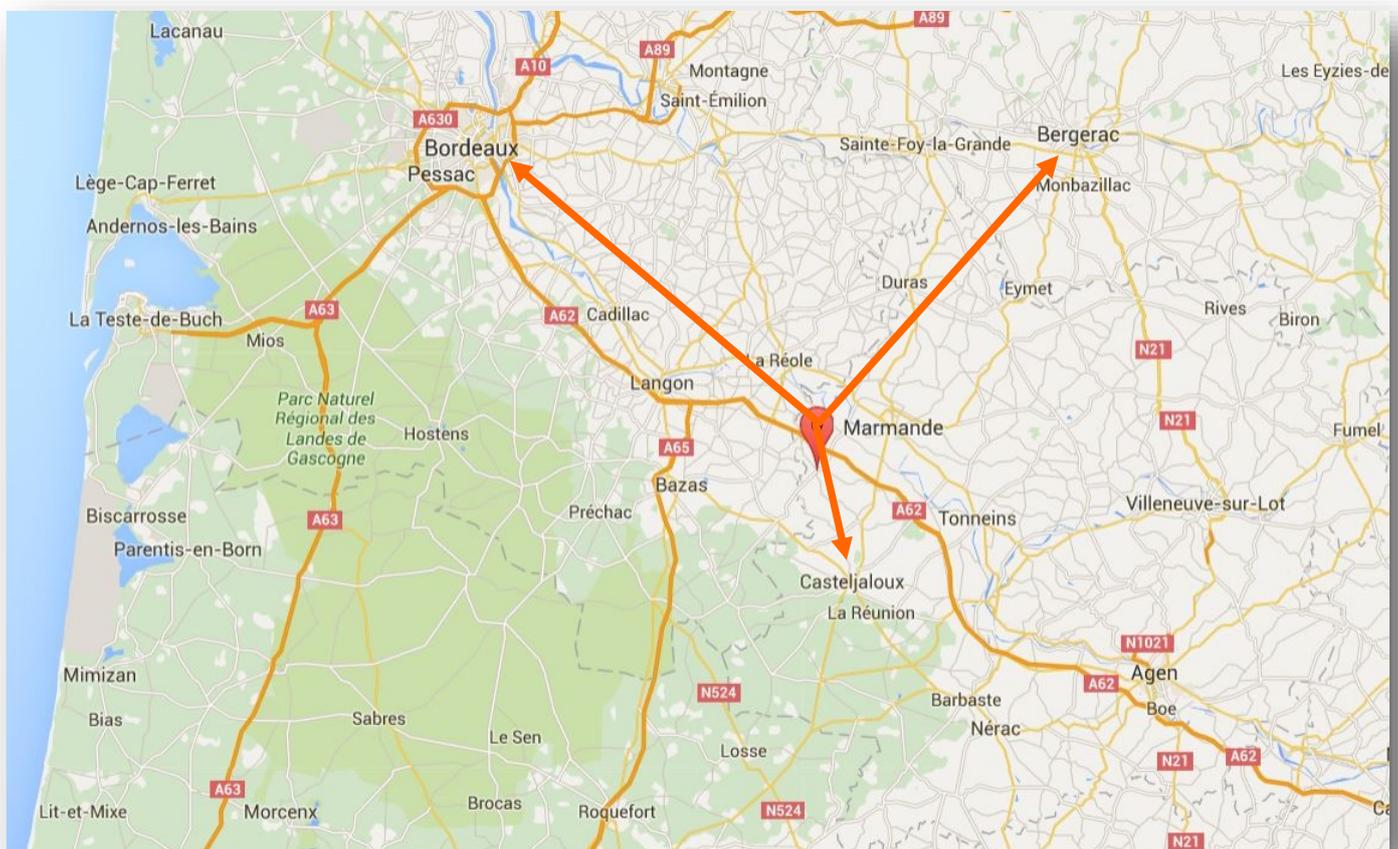
174 km de Toulouse

70 km de Bergerac

70 km d'Agen

80 km de Bordeaux

A 15 Minutes de Marmande !



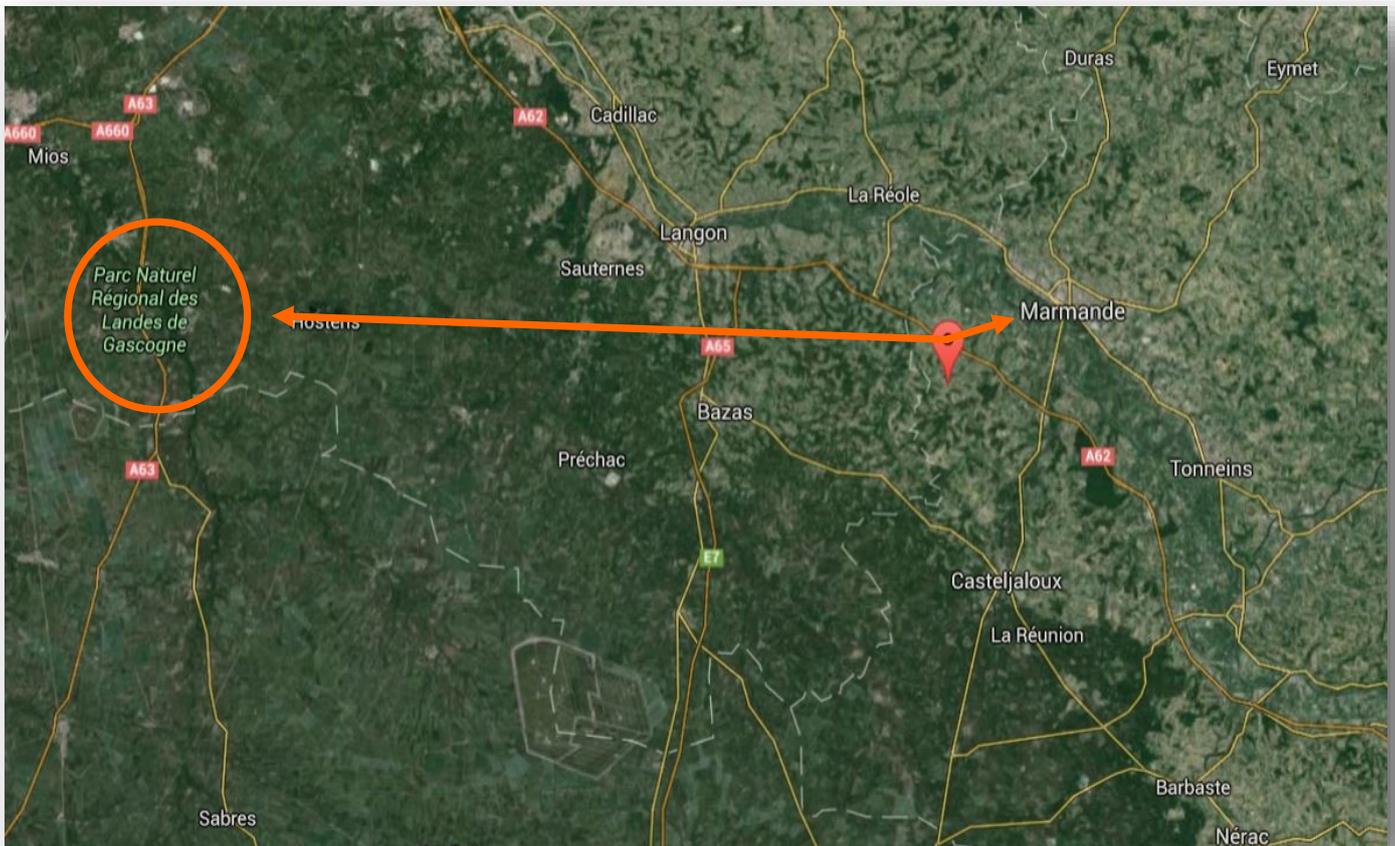
Vue satellite

2H00 de Toulouse

1H00 de Bergerac

50 Min de d'Agen

1H00 de Bordeaux





**Pour les amoureux du calme et de la nature
Une superbe villa de style Landais de 137 m² habitables
Sur son parc de 11 600 m² joliment arboré !**





**Un premier chalet de 27 m² aménagé en atelier de peinture
Un second chalet de 24 m² agencé en studio !**



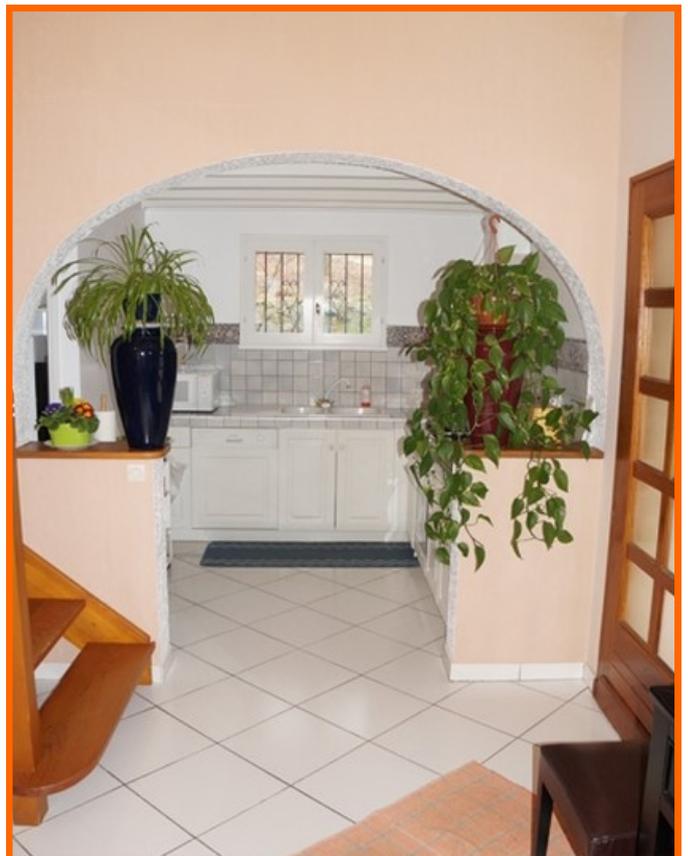
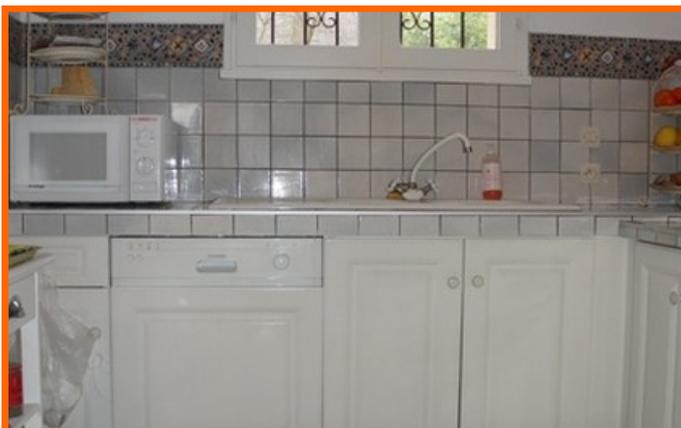


**Idéal pour accueillir vos amis de passage dans cette belle région
Ou pour l'indépendance de votre adolescent
Laissez s'exprimer votre imagination !**





**Une cuisine ouverte entièrement aménagée et équipée
Avec un cellier buanderie attenant pour stocker vos réserves**



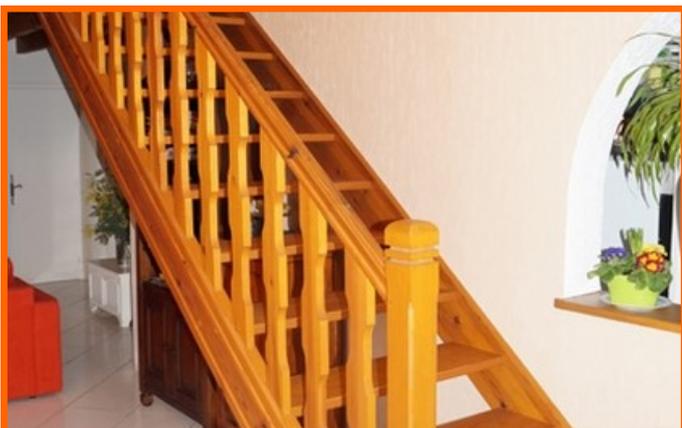


**Face à nous, une belle pièce de vie avec une majestueuse cheminée
Vous apprécierez aussi le coin salon avec un espace bureau**



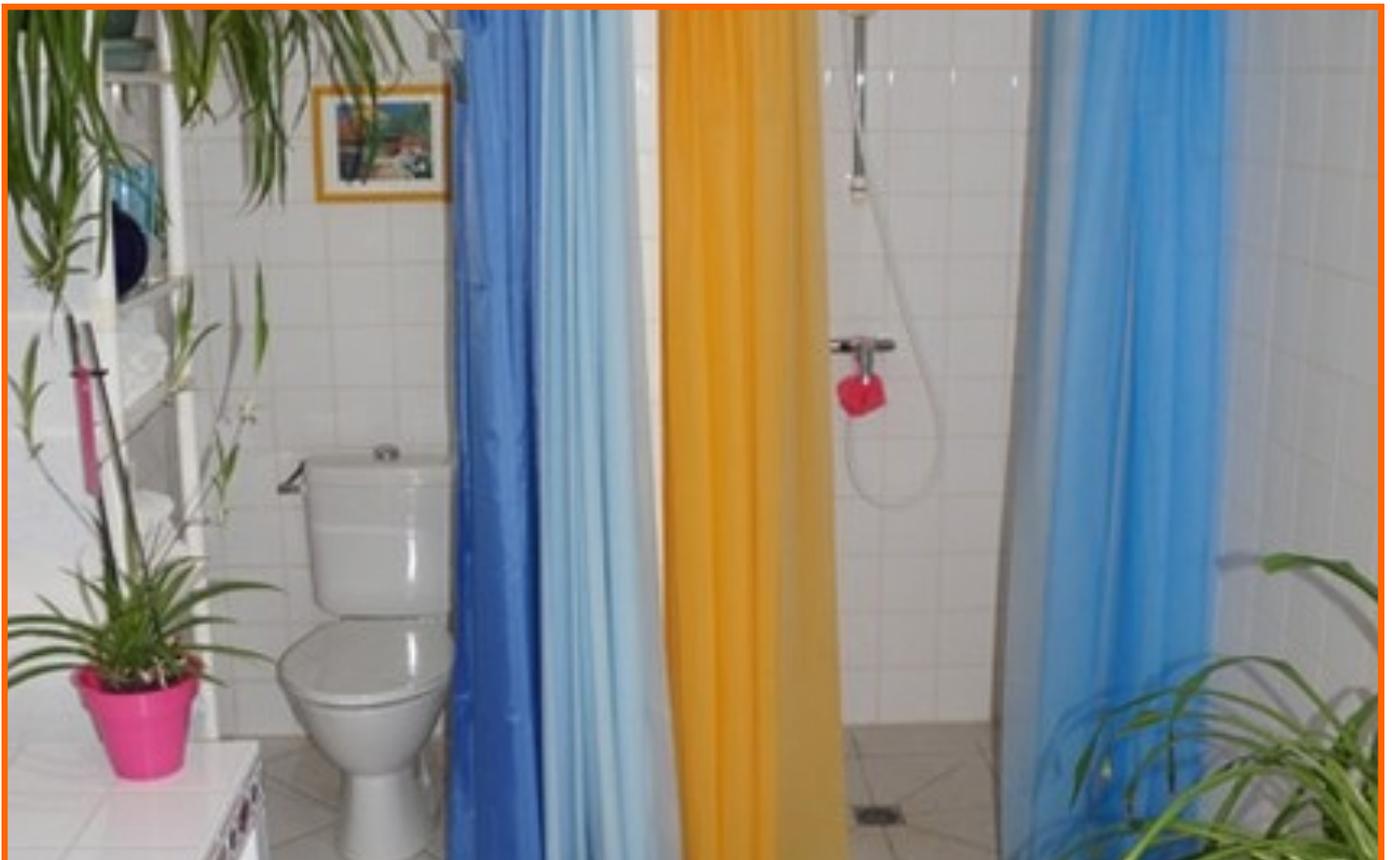


**3 belles chambres sont disponibles pour accueillir votre famille
Ainsi qu'une mezzanine sortant sur un balcon !**





**Au rez-de-chaussée, vous disposerez d'une jolie salle d'eau
Et à l'étage, un salle de bain parfaitement aménagée !**





Encore quelques photos ?



En savoir plus sur la Région?

Informations sur Wikipédia :
<https://fr.wikipedia.org/wiki/Cocumont>

Informations sur la région :
<http://www.cocumont-aquitaine.fr/>

