

**Visite du bien : 33224**

**Localisation : Fourques sur Garonne**    **Ville proche : Marmande**  
**Autoroute : A 62 à 1,5 Km**    **Aéroport : Bergerac 64 Km**

**Une villa haut de gamme de style « Ile de France » dans un quartier résidentiel, sur un parc arboré de 7500 m<sup>2</sup> avec piscine de 14 Par 7 !**

A 1H de Bordeaux et 40 minutes d'Agen, Fourques-sur-Garonne est un charmant petit village du sud-ouest de la France. La commune est située dans le département du Lot-et-Garonne en région Aquitaine. Réputé pour sa base nautique sur le Canal de Garonne, inaugurée en 1856 entre Toulouse et Castets en Dorthe, il complète le Canal du Midi pour constituer le Canal des Deux Mers qui relie la Méditerranée à l'Atlantique. On y découvre un univers particulier : on y prend son temps, on y contemple la nature, on y explore à chaque étape les joyaux de cette belle dame et les monuments historiques qui longent cet endroit paisible et bucolique. Plaisirs gustatifs garantis avec les marchés de producteurs et leurs produits du terroir. Faites votre choix entre la sinuose et sauvage Baïse avec son Moulin des deux tours à Barbaste, son Château d'Henri IV à Nérac et son Abbaye de Flaran à Valence sur Baïse, ou encore les paysages du Canal de Garonne avec le pont canal d'Agen, le cloître de Moissac et l'unique pente d'eau de Montech. Dans le quartier résidentiel de Fourques sur Garonne, nous vous invitons à découvrir cette belle propriété qui nous ouvre ses portes. D'architecture « Ile de France » elle dévoile un parc de 7500 m<sup>2</sup> arboré bénéficiant de 2 entrées distinctes pour la sortie des véhicules. En bordure de forêt et de prairies non constructibles, c'est un véritable havre de paix...A la belle saison, vous profiterez de la grande piscine de 14 Par 7 avec une profondeur de 2,20 qui ravira les amateurs de plongeurs. Détente assuré au pool-house aménagé avec une cuisine équipée et un salon pour recevoir vos amis en été. Cette belle villa traditionnelle des années 1980 construite par des compagnons dans le respect des traditions et avec une qualité de réalisation irréprochable, offre une surface habitable de 220 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux utiles. Au sous-sol, un grand garage permet le stationnement de 4 véhicules, un atelier est présent pour les bricoleurs + une cuisine pour confectionner vos conserves...Fort pratique, une chambre indépendante de 19 m<sup>2</sup> ravira votre adolescent ! Le hall d'accueil nous dirige vers une grande pièce de vie inondée de lumière avec une cheminée avec insert de marque SUPRA qui réchauffera vos soirées. Moulures et staffs au plafond, carrelage à damier, les prestations sont raffinées. La cuisine indépendante est entièrement équipée et sort sur la terrasse côté piscine et jardin, une véritable pièce de vie pour vos déjeuners au soleil ! L'espace nuit propose 3 belles chambres avec placards, une harmonieuse salle de bain et un WC indépendant. Enfin, un bureau complète ce niveau. A l'étage, un grand espace pour un salon bibliothèque très cosy et 2 grandes chambres légèrement mansardées avec lavabo et bidet, puis un WC indépendant. Côté technique : le confort de cette maison est assuré par une chaudière au fioul de marque DE DIETRICH et les radiateurs sont en fonte, chose rare ! Les menuiseries sont en bois à simple vitrage, l'espace de vie bénéficie du survitrage. Un puits alimente toute la partie chauffage et eau de la maison ainsi que la piscine (150 m<sup>3</sup>) ! Le côté paisible de cette villa dans ce quartier sans vis-à-vis et son potentiel pour la création de chambres supplémentaires pourra séduire une grande famille ou les personnes souhaitant créer des chambres d'hôtes. Le lieu est propice au calme et à la rêverie, venez et succombez à son charme !

<b>Type de bien</b>	<b>: Villa</b>	<b>Pool-House</b>	<b>: Oui</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>: 220 M<sup>2</sup></b>	<b>Piscine</b>	<b>: Oui</b>
<b>Surface du terrain</b>	<b>: 7500 M<sup>2</sup></b>	<b>Cheminée</b>	<b>: Oui</b>
		<b>Garage</b>	<b>: Oui</b>
		<b>Terrasse</b>	<b>: Oui</b>

**Prix de vente : 360 000 Euros**



## Rez-de-chaussée

<b>Entrée</b>	<b>Un hall d'accueil et de réception</b>
<b>Pièce de vie</b>	<b>Une grande pièce de vie lumineuse Séjour et salle à manger</b>
<b>Cheminée</b>	<b>Oui, avec un insert (De marque SUPRA)</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1 Indépendante et équipée</b>
<b>Terrasse</b>	<b>1 Une véritable pièce de vie (Pour vos déjeuners au soleil...)</b>
<b>Bureau</b>	<b>1</b>
<b>Chambres</b>	<b>3 Avec placards</b>
<b>Salle de bain</b>	<b>1, aménagée</b>
<b>WC</b>	<b>1, indépendant</b>

## Au 1<sup>er</sup> étage :

<b>Chambres</b>	<b>2 grandes chambres (Avec lavabos et bidets)</b>
<b>Open-Space</b>	<b>Un salon/Bibliothèque</b>
<b>WC</b>	<b>1</b>

## Le sous-sol :

<b>Garage chauffé</b>	<b>Oui Grand garage pour 4 voitures + Motos</b>
<b>Chambre</b>	<b>1 Chambre indépendante de 19 m<sup>2</sup></b>
<b>Atelier</b>	<b>1 Pour les bricoleurs !</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1 (Pratique pour vos conserves...)</b>

## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Sud avec vue dégagée Absence de vis-à-vis !</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Construction traditionnelle</b>
<b>Charpente</b>	<b>Traditionnelle</b>
<b>Chauffage</b>	<b>Chaudière au fuel DE DIETRICH Radiateurs en Fonte</b>
<b>Couverture</b>	<b>Tuiles mécaniques</b>
<b>Ouvertures</b>	<b>Bois en simple vitrage Espace de vie en survitrage</b>
<b>Cheminée</b>	<b>Insert de marque SUPRA</b>
<b>Portail automatique</b>	<b>Oui Parking pour de nombreux véhicules</b>
<b>Piscine</b>	<b>Oui, de 14 Par 7 Profondeur 2,20 m Avec traitement au sel</b>
<b>Garage</b>	<b>Oui, pour 4 véhicules</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un puits alimente toute la partie chauffage et eau de la maison ainsi que la piscine (150 m3) !</li> <li>• Moulures et staffs au plafond, carrelage à damier, les prestations sont raffinées</li> <li>• Une maison faite par les compagnons du devoir</li> <li>• 6 chambres dont 4 avec salles d'eau</li> </ul>

## Commodités & environnement

### Commerces

De proximité :	1,2 Km
Supermarché :	7 Km
Hypermarché :	7 Km
Boulangerie :	1,2 Km

### Transports

Aéroport :	64 Km
Gare SCNF :	7 Km
Bus / Cars :	1,2 Km
Autoroute A62 :	1,5 Km

### Services médicaux

Médecin :	1,2 Km
Pharmacie :	1,2 Km
Dentiste :	1,2 Km
Hôpital :	1,2 Km
Infirmières :	1,2Km

### Écoles

Garderie, crèches :	1,2 Km
Maternelles :	1,2 Km
Primaires :	1,2 Km
Collège :	7 Km
Lycée :	7 Km

## Loisirs et activités

- Nombreuses zones de randonnées à proximité, tous sports et loisirs à quelques pas
- Proche du Canal du Midi
- Plaisirs gustatifs garantis avec les marchés de producteurs et leurs produits du terroir.
- La commune est située dans le département du Lot-et-Garonne en région Aquitaine. Réputé pour sa base nautique sur le Canal de Garonne
- C'est une région riche et touristique !

## Localisation & plan

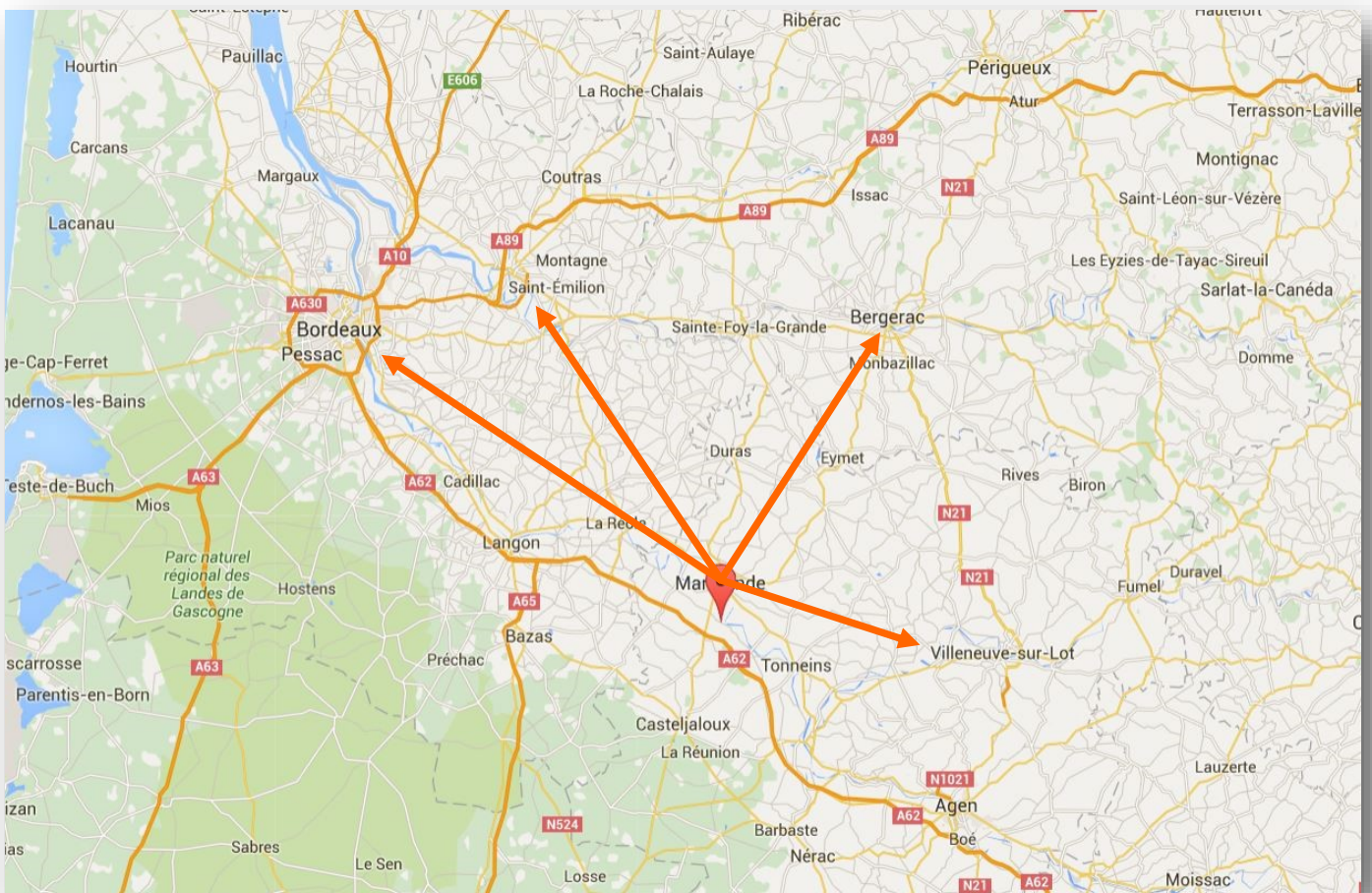
**60 km de Agen**

**64 km de Bergerac**

**7 km de Marmande**

**80 km de Bordeaux**

**A 40 Min du Bassin d'Arcachon  
Et de l'Aéroport de Bordeaux**



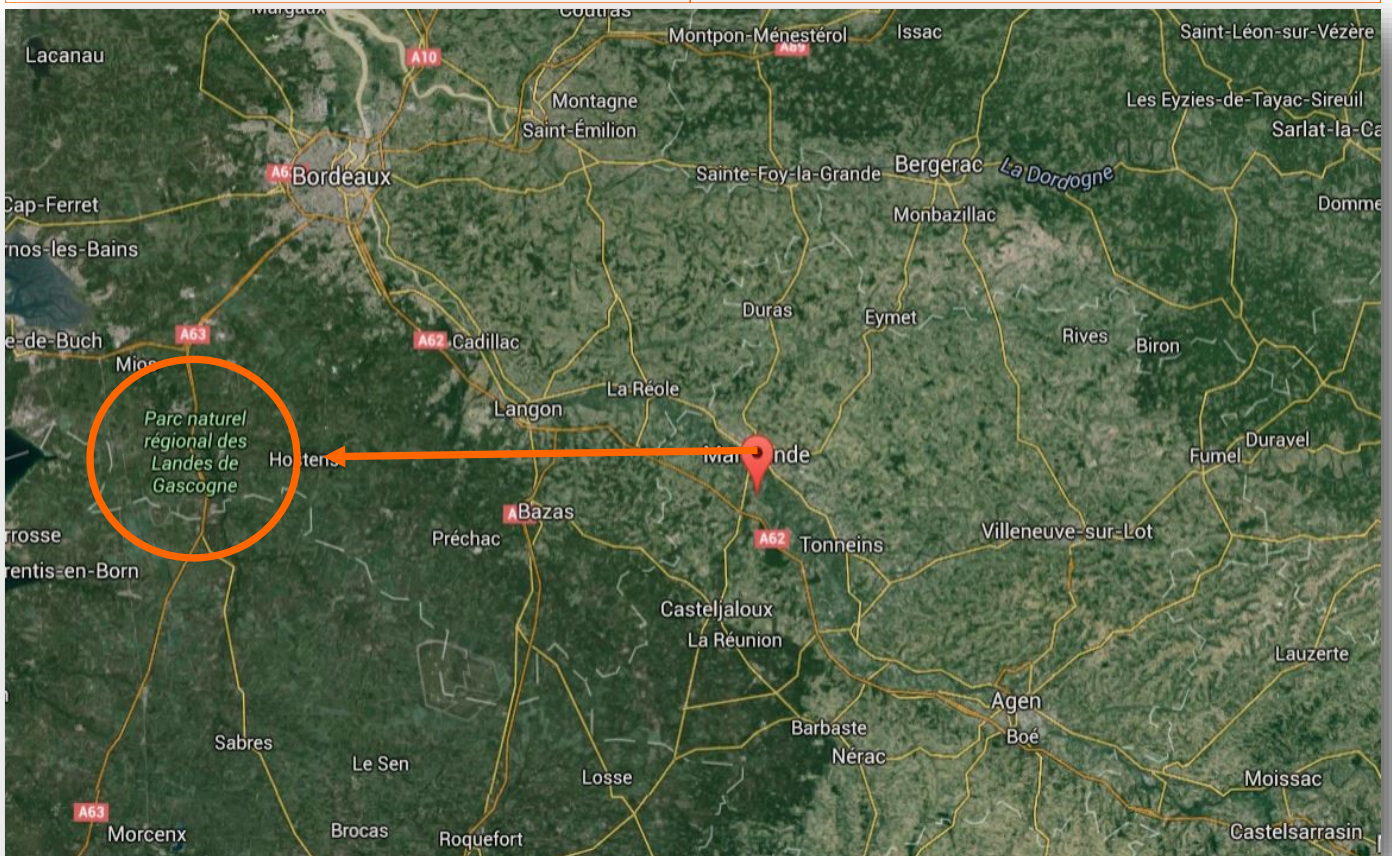
## Vue satellite

**45 Min de Agen**

**45 Min de Bergerac**

**08 Min de Marmande**

**1H00 de Bordeaux**





**A 1H de Bordeaux et 40 minutes d'Agen  
Une villa haut de gamme de style « Ile de France »  
Dans un quartier résidentiel et très calme**







**Implantée sur un superbe parc entièrement paysagé de 7500 m<sup>2</sup>  
On y prend son temps, on y contemple la nature...**





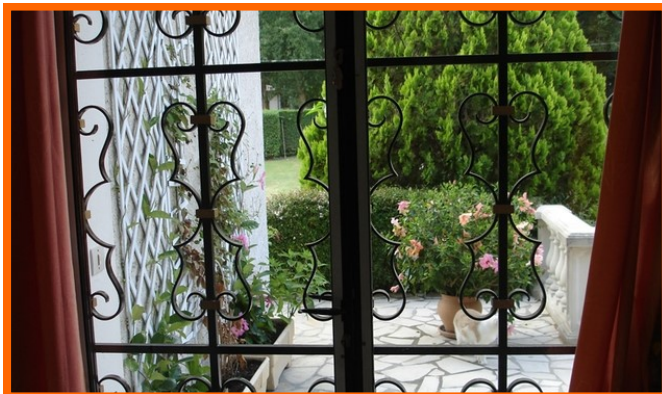
**Réalisée dans les règles de l'art par des compagnons du devoir  
Elle dispose d'une surface habitable de 220 m<sup>2</sup> et d'un sous-sol total  
Garage pour 4 véhicules, atelier de bricolage et chambre de service de 19 m<sup>2</sup>**





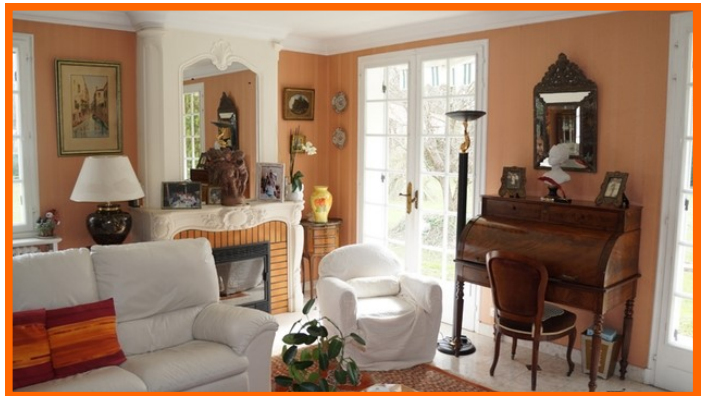
**A la belle saison, vous profiterez de la grande piscine de 14 Par 7  
Avec une belle plage solarium et une profondeur maximale de 2,20 mètres  
Et d'un superbe Pool-house aménagé pour recevoir vos amis en été...**





**Le hall d'accueil et de réception nous invite à la visite**  
**Une cuisine indépendante et équipée pour préparer de bons petits plats**





**Une grande pièce de vie principale inondée de lumière avec une cheminée  
Moulures et staffs au plafond, carrelage à damier, les prestations sont raffinées**



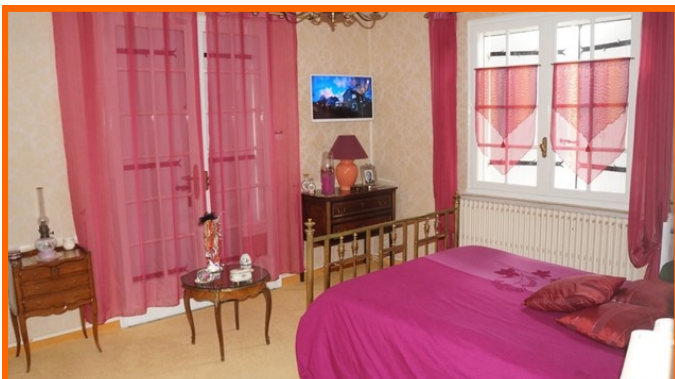


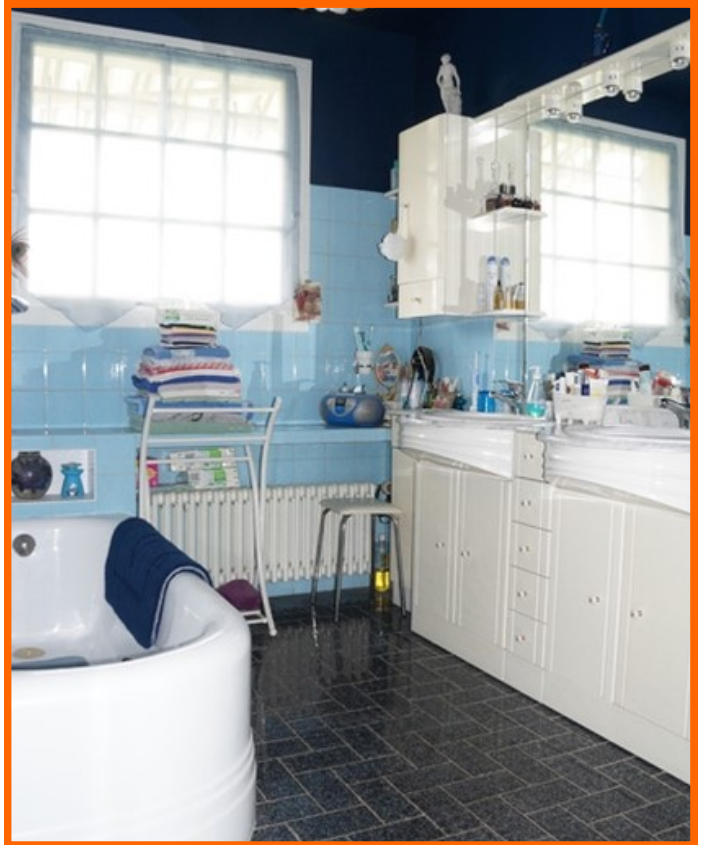
**Le confort de cette maison est assuré par une chaudière au fioul  
De marque DE DIETRICH et les radiateurs sont en fonte !**





**6 chambres sont disponibles dont 4 avec salles d'eau  
+ Un salon bibliothèque très cosy  
Et un bureau pour les moments studieux du propriétaire**





**Encore quelques photos ?**







**Juste pour le plaisir !**



## En savoir plus sur la Région?

*Informations sur Wikipédia :*  
<https://fr.wikipedia.org/wiki/Fourques-sur-Garonne>

*Informations sur la région :*  
<http://www.lotetgaronne.fr/>

