

**Visite du bien : 33232**

**Localisation : Agen**

**Centre ville : 0,6 Km**

**Autoroute : A 62 à 8 Km**

**Aéroport : 6 Km**

**Une villa contemporaine de 160 m<sup>2</sup> aux prestations de qualité, implantée sur un terrain de 2485 m<sup>2</sup> !**

Le Pays de l'Agenais se situe dans le Département du Lot-et-Garonne, en Aquitaine, au cœur du Grand Sud-Ouest. Il bénéficie d'une situation privilégiée grâce à sa proximité (moins d'1h30 de trajet par voie rapide) avec les deux grandes métropoles régionales à vocation européenne que sont Toulouse et Bordeaux. C'est un pays dynamique lié à la présence d'activités phares (agriculture) et à des pôles d'excellence (industrie agroalimentaire sur l'Agropôle, industrie pharmaceutique, enseignement supérieur...) mais conservant son caractère et son identité rurale. Le Lot-et-Garonne offre à ses visiteurs une mosaïque de paysages préservés et d'une étonnante diversité, entre Périgord, Quercy, Guyenne, Landes et Gascogne. Douces collines, coteaux escarpés, vallées fertiles, bois sauvages, forêt de pins : d'Agen au vignoble de Duras, en passant les bastides de la vallée du Lot, les terres gasconnes de l'Albret ou les grands espaces du massif landais, le Lot-et-Garonne est un concentré de Sud-Ouest ! A 5 minutes du centre sur les coteaux d'Agen, en haut de la colline exposée plein sud, nous sommes subjugués par ce panorama imprenable sur la ville et ses environs. Dans un quartier résidentiel, sans vis-à-vis où la nature a été préservée, nous découvrons cette belle villa contemporaine de 2003 et de construction traditionnelle. Elle offre des prestations de qualité incomparable et un goût prononcé dans les tons et les couleurs choisis. Edifiée sur 2 niveaux, elle est implantée sur un terrain arboré de 2485 m<sup>2</sup> avec des essences Méditerranéennes (olivier et pins parasol) Une piscine en teck octogonale est présente, elle sera votre anti-stress lors de vos soirées d'été. Le portail automatique nous dirige vers le sous-sol de 160 m<sup>2</sup> où peuvent stationner 3 véhicules ainsi qu'un atelier de bricolage avec un point d'eau. Pratique, ce garage indépendant de 40 m<sup>2</sup> qui séduira les amoureux de camping-car pour y chouchouter leur "Bébé". Si besoin, cet espace est facilement modulable en bureau pour une profession libérale ou en studio destiné à la location. Passé la porte d'entrée, le hall d'accueil avec vestiaire nous invite à découvrir les lieux. Cette villa d'une surface habitable de 160 m<sup>2</sup> dispose d'une grande pièce de vie très lumineuse de 72 m<sup>2</sup>. Une cuisine contemporaine ouverte sur la salle à manger et entièrement équipée avec de l'électroménager haut de gamme : Plaque à induction 4 feux SAUTER, un four électrique SIEMENS, un lave-vaisselle BOSCH et une hotte déportée pour un confort acoustique bref, pas d'excuse pour ne pas préparer de bons petits plats... Le grand salon exposé plein sud donne sur les 2 côtés de la maison. L'espace nuit dévoile 3 belles chambres dont une suite parentale (salle de bain avec baignoire et balnéothérapie, une douche, 2 vasques posées sur un meuble contemporain, puis un radiateur sèche serviettes de marque SAUTER. Notons également la présence d'un dressing, d'une buanderie bien pratique et d'un WC indépendant. Côté technique ; Le confort est assuré par une chaudière alimentée par le gaz de ville et un chauffage au sol basse température. Toutes les huisseries sont en PVC de grande qualité et les baies vitrées sont en Aluminium, pour un confort thermique très économique au quotidien. L'assainissement est collectif, les raccords eaux pluviales et eaux usées sont conformes. Côté pratique ; Bus à 20 mètres de la maison, proche de tous les commerces, les établissements scolaires et les universités. Cette maison attend ses futurs acquéreurs qui auront un produit entièrement neuf, et aucuns travaux à prévoir, préparez vos valises et venez-vous installer dans cet endroit paisible et très agréable à vivre !

**Type de bien : Maison Année de construction : 2003**

**Surface habitable : 166 M<sup>2</sup> Terrasse : Oui Piscine : Oui**

**Surface du terrain : 2 485 M<sup>2</sup> Garage : Oui Dressing : Oui**

**Prix de vente : 320 000 Euros**



## Sous-Sol de 160 m<sup>2</sup>

<b>Garage</b>	<b>Oui</b> <b>Pour 3 véhicules</b>
<b>Atelier</b>	<b>1,</b> <b>De bricolage avec point d'eau</b>

## Rez-de-chaussée

<b>Hall d'accueil</b>	<b>1,</b> <b>Avec vestiaire</b>
<b>Cuisine</b>	<b>1, Contemporaine</b> <b>Ouverte sur la salle à manger</b> <b>Entièrement équipée</b> <b>Electroménager haut de gamme</b> <b>(SAUTER, SIEMENS, BOSCH)</b>
<b>Salon et salle à manger</b>	<b>Grande pièce de vie de 72 m<sup>2</sup></b> <b>Salon exposé plein sud</b> <b>Donne sur les 2 côtés de la maison</b>

## Espace nuit

<b>Chambres</b>	<b>2</b> <b>Belles chambres</b>
<b>Suite parentale</b>	<b>1</b>
<b>Salle de bains</b>	<b>1,</b> <b>Avec baignoire et balnéothérapie,</b> <b>Douche, 2 vasques,</b> <b>+ Un radiateur sèche serviettes</b> <b>(SAUTER)</b>
<b>Dressing</b>	<b>1</b>
<b>Buanderie</b>	<b>1</b>
<b>WC</b>	<b>1,</b> <b>Indépendant</b>

## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Plein Sud, sans vis à vis</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Maçonnerie de 0,20</b>
<b>Charpente</b>	<b>Traditionnelle</b>
<b>Chauffage</b>	<b>Chauffage au sol basse température Au gaz de ville</b>
<b>Couverture</b>	<b>Tuiles Romane</b>
<b>Ouvertures</b>	<b>Double vitrage à 100% Aluminium et PVC</b>
<b>Cheminée</b>	<b>Non</b>
<b>Piscine</b>	<b>Oui Piscine en teck, diamètre 4,40</b>
<b>Garage indépendant</b>	<b>Oui, de 40 m<sup>2</sup> Idéal pour votre camping car !</b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Portail automatique et interphone</b></li><li>• <b>Deux portes automatiques pour entrer dans le sous sol</b></li><li>• <b>Atelier de bricolage avec point d'eau</b></li></ul>

## Commodités & environnement

### Commerces

<b>De proximité :</b>	<b>600 M</b>
<b>Supermarché :</b>	<b>3 Km</b>
<b>Hypermarché :</b>	<b>4 Km</b>
<b>Boulangerie :</b>	<b>600 M</b>

### Transports

<b>Aéroport :</b>	<b>6 Km</b>
<b>Gare SCNF :</b>	<b>600 M</b>
<b>Bus / Cars :</b>	<b>Sur place</b>
<b>Autoroute A62 :</b>	<b>8 Km</b>

### Services médicaux

<b>Médecin :</b>	<b>200 M</b>
<b>Pharmacie :</b>	<b>200 M</b>
<b>Dentiste :</b>	<b>1,5 Km</b>
<b>Hôpital :</b>	<b>1,5 Km</b>

### Écoles

<b>Garderie, crèches :</b>	<b>2 Km</b>
<b>Maternelles :</b>	<b>100 M</b>
<b>Primaires :</b>	<b>100 M</b>
<b>Collège :</b>	<b>2 Km</b>
<b>Lycée :</b>	<b>2 Km</b>

## Loisirs et activités

- C'est un pays dynamique lié à la présence d'activités phares (agriculture) et à des pôles d'excellence (industrie agroalimentaire sur l'Agropôle, industrie pharmaceutique, enseignement supérieur...) mais conservant son caractère et son identité rurale.
- Il bénéficie d'une situation privilégiée grâce à sa proximité (moins d'1h30 de trajet par voie rapide) avec les deux grandes métropoles régionales à vocation européenne que sont Toulouse et Bordeaux
- Tous sports et loisirs à quelques pas !

## Localisation & plan

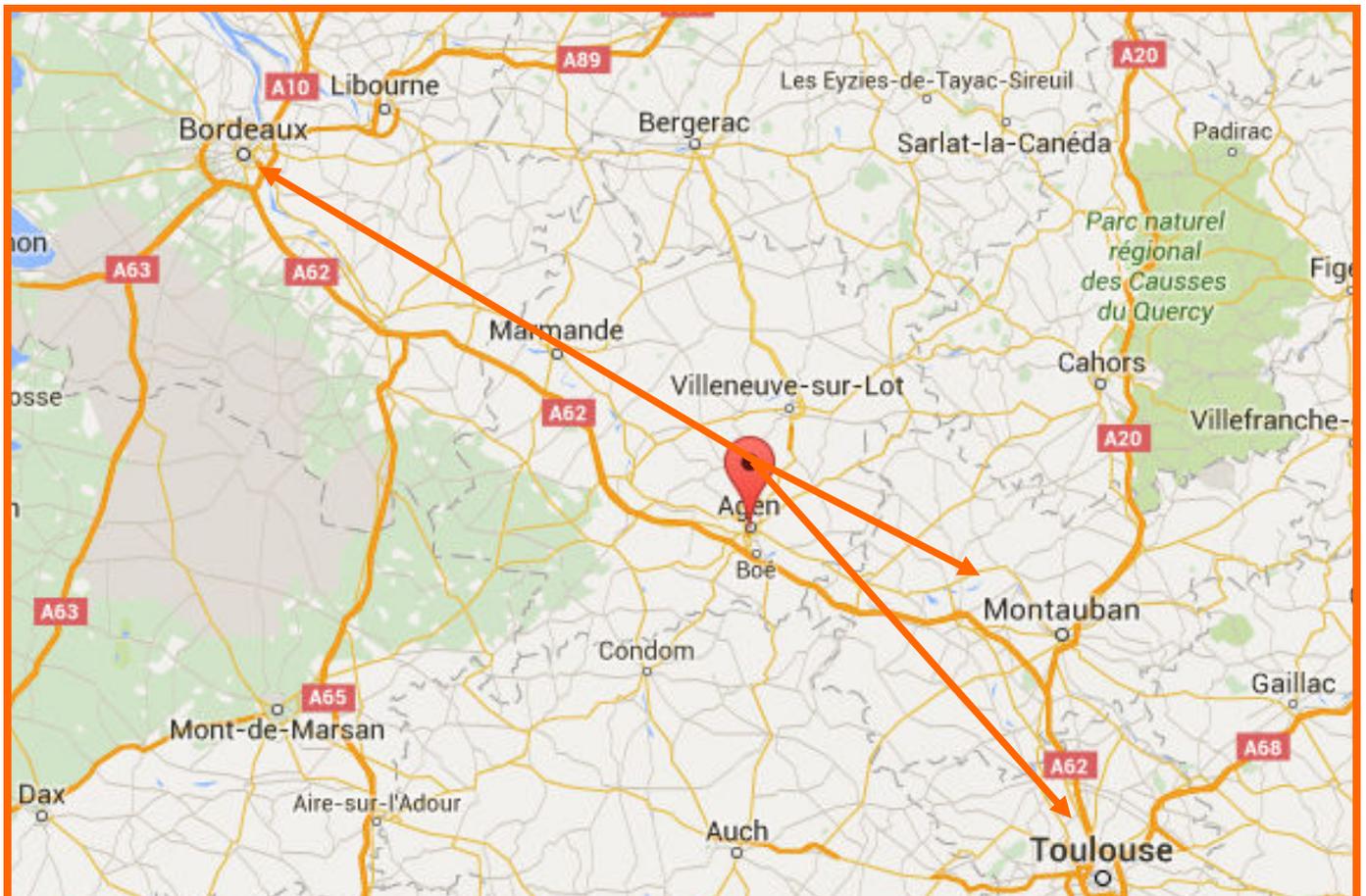
**0,6 Km du centre ville**

**140 km de Bordeaux**

**75 km de Montauban**

**115 km de Toulouse**

**Bienvenue au Pays de l'Agenais !**



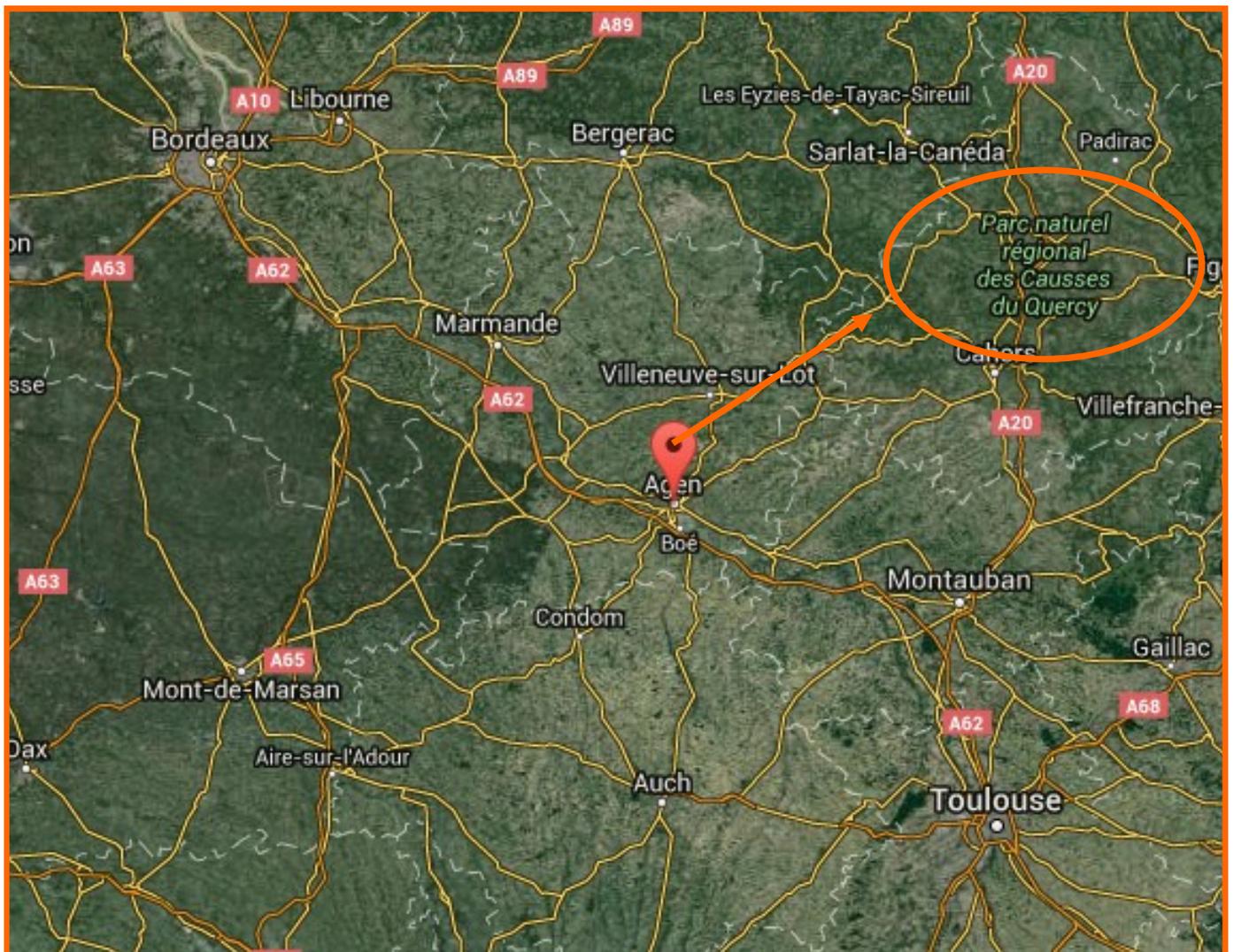
## Vue satellite

**5 Min du centre ville**

**1H30 de Bordeaux**

**50 Min de Montauban**

**1H10 de Toulouse**



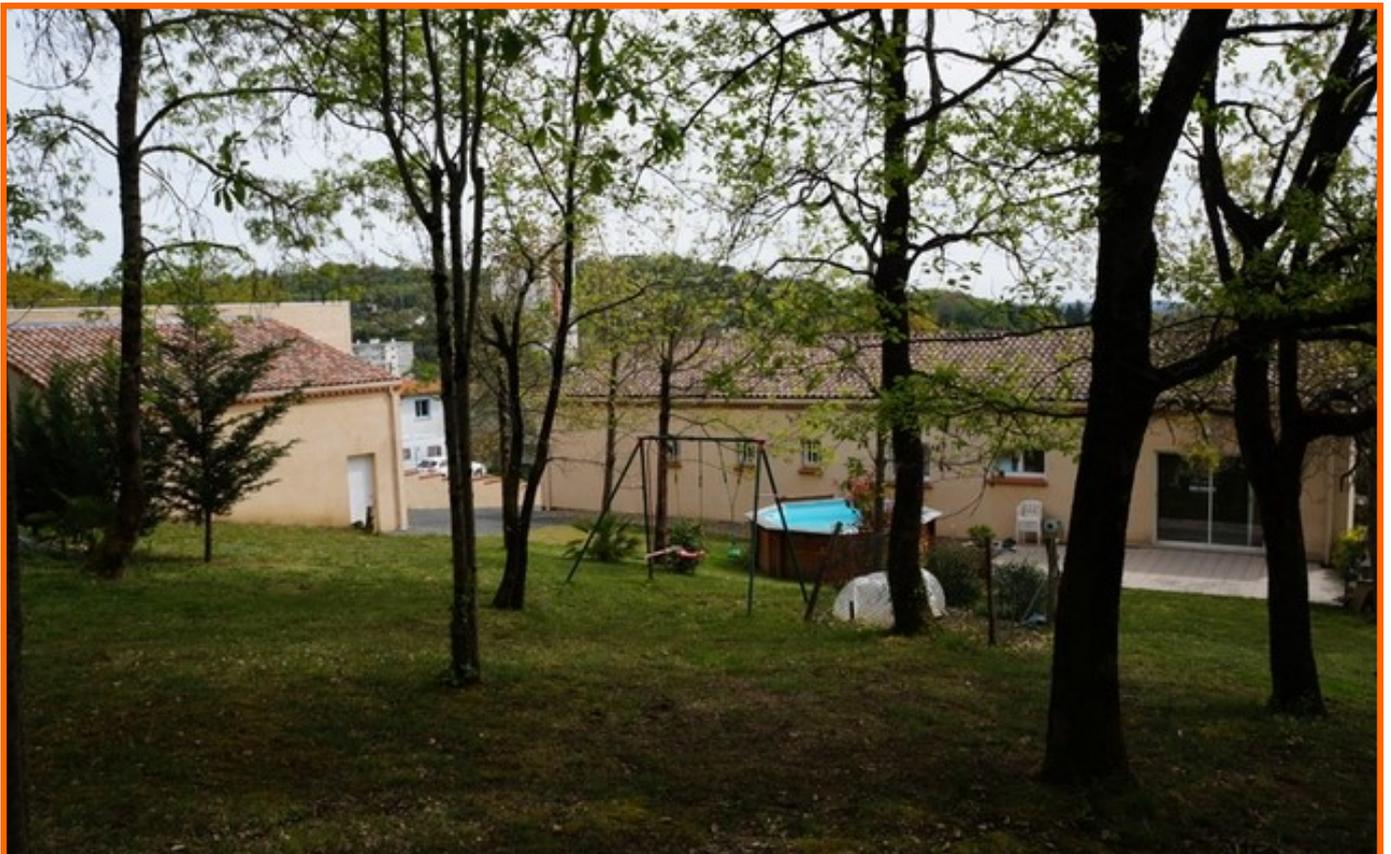


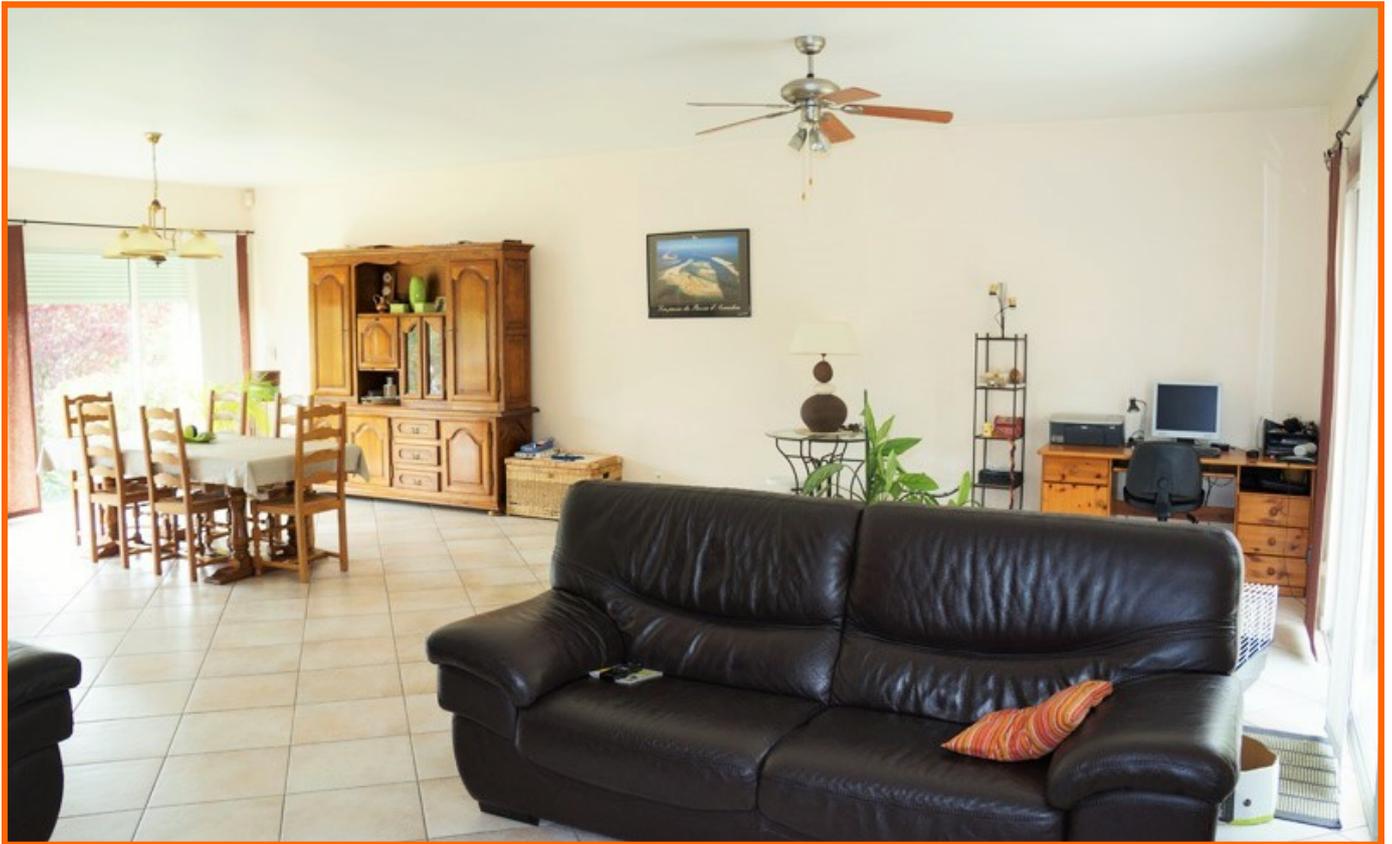
**A 5 minutes du centre, en haut de la colline exposée plein sud,  
Découvrez cette belle villa contemporaine de 2003 de 160 m<sup>2</sup> !**





**Edifiée sur 2 niveaux, elle est implantée sur un terrain arboré de 2485 m<sup>2</sup>,  
Avec des essences Méditerranéennes et une piscine en teck octogonale!**



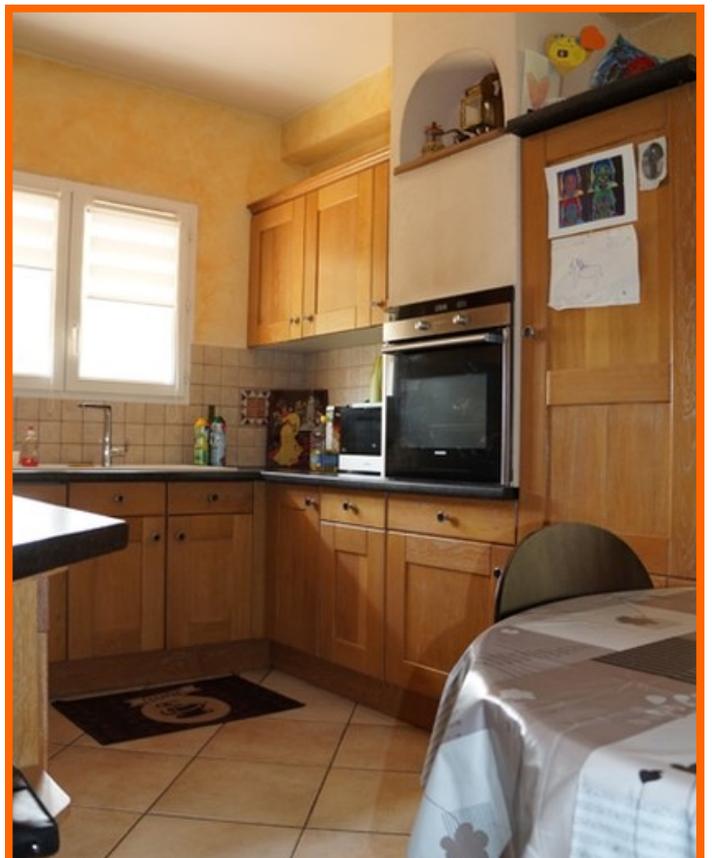


**Cette villa dispose d'une grande pièce de vie très lumineuse de 72 m<sup>2</sup> !  
Le grand salon exposé plein sud donne sur les 2 côtés de la maison !**



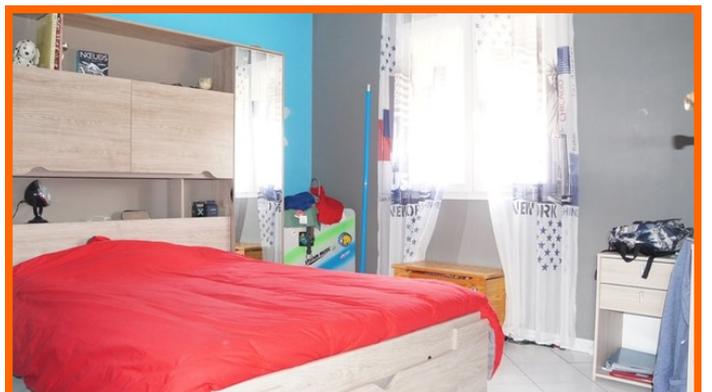


**Une cuisine contemporaine ouverte sur la salle à manger et équipée  
Avec de l'électroménager haut de gamme : Plaque à induction SAUTER,  
Four SIEMENS, lave-vaisselle BOSCH et une hotte déportée !**





**L'espace nuit dévoile 3 belles chambres dont une suite parentale !  
La salle de bain dispose d'une baignoire et balnéothérapie, une douche,  
2 vasques posées sur un meuble contemporain !**





Encore quelques photos ?



## En savoir plus sur la Région?

**Site de la commune :**

[www.agen.fr/](http://www.agen.fr/)

**Informations sur Wikipédia :**

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

**Informations sur la région :**

<http://www.destination-agen.com/>

