

Visite du bien : 33238

Localisation : BON-ENCONTRE

Autoroute : A 62 à 10 Km

Ville proche : Agen à 2 Km

Aéroport : 10 Km

Villa d'architecte de 209 m² sur 2500 m² avec piscine, 4 chambres et 2 bureaux à 2 minutes d'Agen !

Bon-Encontre est une ville française, située dans le département du Lot-et-Garonne dans le sud-ouest de la France à 2 km d'Agen, la plus grande ville aux alentours et la préfecture du département. La commune s'étend sur 20,6 km² et compte 6 345 habitants depuis le dernier recensement de la population. Située en bordure de la plaine alluviale de la Garonne, le territoire communal s'étage depuis cette plaine jusqu'aux collines bordant la vallée pour atteindre 209 m d'altitude à son point le plus haut. Bon-Encontre 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'Agropole, industrie pharmaceutique, enseignement supérieur...). A 5 minutes du centre ville d'Agen, en haut de la colline, dans un quartier résidentiel, sans vis-à-vis où la nature a été préservée, nous découvrons cette belle villa d'architecte dans un cadre relaxant, un véritable petit coin de paradis. Nous entrons par un portail automatique qui nous dirige vers le garage de 26 m² (avec porte automatique) carrelé et entièrement isolé avec un atelier donnant accès au jardin, un abri-voiture de 18 m², et une allée entièrement goudronnée avec un grand parking permettant de stationner plusieurs véhicules. Le terrain de 2500 m² entièrement clos et arboré avec des essences Méditerranéennes (oliviers et pins parasol, palmiers) abrite une piscine de 10 par 6,50, ovoïde et bénéficiant d'un traitement automatique au sel. Une grande terrasse en carrelage, exposée plein sud ravira les amateurs de siestes au soleil et une terrasse ombragée avec un barbecue pour enchanter les déjeuners et dîners autour de la piscine. Cette villa de 2001, de construction traditionnelle offre une surface habitable de 209 m² sur 2 niveaux utiles, son état est irréprochable et son architecture très moderne. Le hall d'accueil dévoile des volumes confortables, une belle hauteur sous plafond et une lumière omniprésente. De beaux volumes également pour l'espace de vie de 52 m² avec salon d'été et salle à manger, inondée de lumière grâce à ses baies vitrées et ses murs clairs ou de beaux tableaux 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. Egalement disponible, un cellier pour y ranger les provisions. A ce même niveau, une suite parentale avec sa chambre de 17,5 m², la salle de bains avec baignoire et lavabo 2 vasques, un WC indépendant avec lave mains, et le bureau pour les étudiants ou professionnels se partagent l'espace. A l'opposé de la villa, dans un esprit "studio", une chambre de 14 m² avec une mezzanine pouvant accueillir une seconde chambre, une salle d'eau composée d'une douche et une vasque et un WC indépendant ont été installés. Un bel atout pour votre adolescent ou pour vos amis de passage dans la région. L'étage offre un bureau en mezzanine avec un espace de 13m² pouvant être aménagé en salon ou bibliothèque, 2 chambres de 10 m² chacune, et la salle d'eau avec 1 baignoire "sabot", 1 vasque et 1 WC. Côté technique, le confort de cette villa contemporaine est assuré par un système de climatisation réversible couplé avec un chauffage électrique, la production d'eau chaude est effectuée avec 2 cumulus de 200 L chacun. Toutes les huisseries et volets roulants électriques sont en aluminium et une cheminée ouverte agrémentera vos soirées d'hiver !

Type de bien : Villa

Année de construction : 2001

Surface habitable : 209 M² Piscine : Oui Cheminée : Oui

Surface du terrain : 2500 M² Garage : Oui Terrasse : Oui

Prix de vente : 434 000 Euros

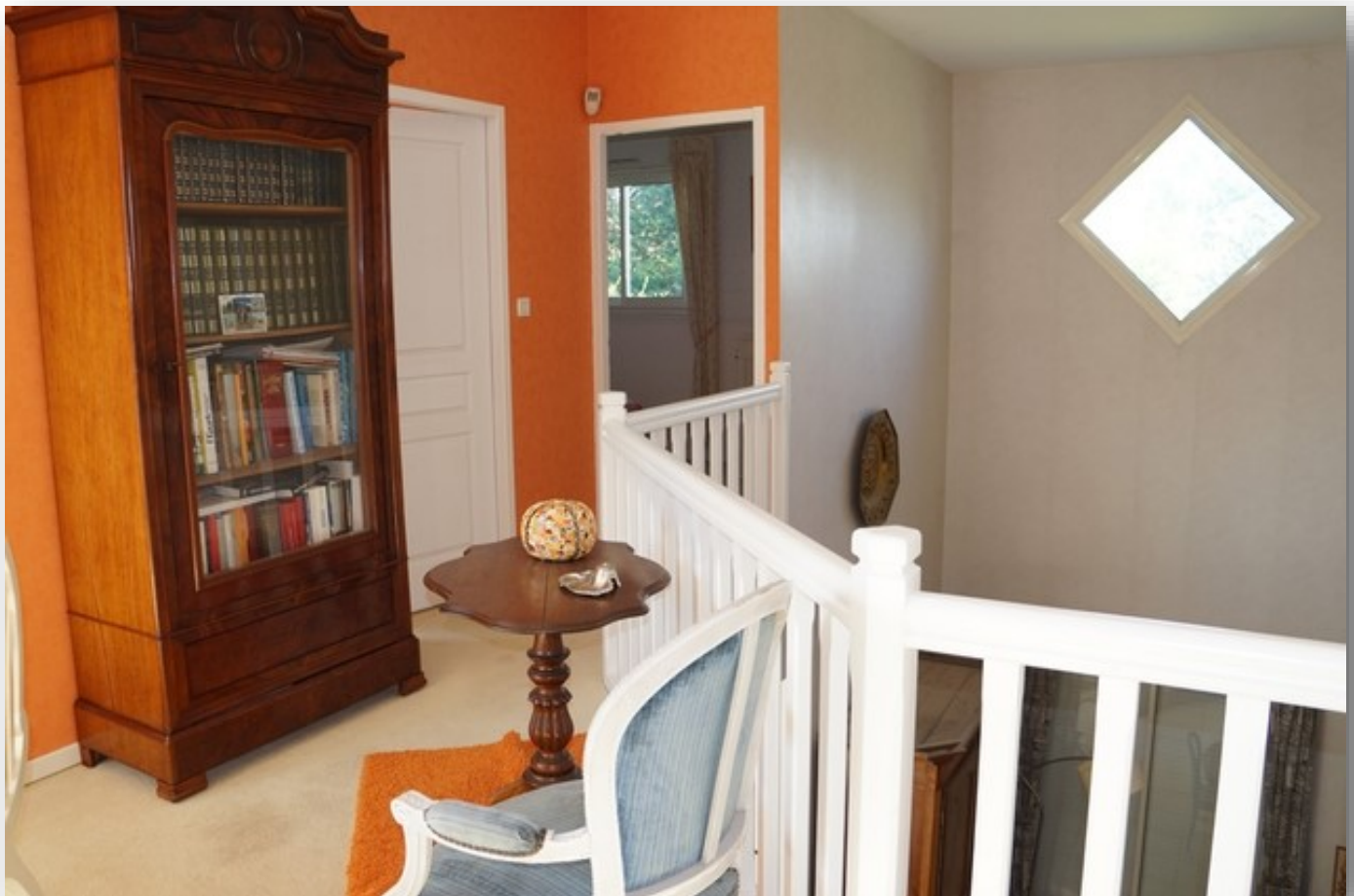


Rez-de-chaussée

Entrée	Un hall d'accueil et de réception Avec une belle hauteur sous plafond
Pièce de vie	Une grande pièce de vie de 52 m² Avec salon d'été et salle à manger
Cheminée	Oui, Ouverte
Cuisine	1 Indépendante et récente Équipée avec son espace repas !
Terrasse	1 (Pour vos déjeuners au soleil...)
Suite parentale	1, de 17,50 m²
Salle de bains	Avec baignoire et lavabo 2 vasques
WC	1 Indépendant avec lave mains
Bureau	1
A l'opposé de la villa Un « Studio »	<ul style="list-style-type: none"> • Une chambre de 14 m² avec une mezzanine pouvant accueillir une seconde chambre • Une salle d'eau • Un WC indépendant

Au 1^{er} étage

Mezzanine de 13 m²	Avec un bureau Modulable en salon/bibliothèque
Chambres	2 De 10 m² chacune
Salle d'eau	1 Avec une baignoire sabot Une vasque et un WC



Détails du bien

Exposition	Sud avec vue dégagée Absence de vis-à-vis !
Structure du bien	Construction traditionnelle de 2001 Brique, très bonne isolation
Charpente	Fermettes
Chauffage	Climatisation réversible + électrique 2 cumulus de 200 Litres chacun
Couverture	Tuiles Romane canal
Ouvertures	Double vitrage en Aluminium Avec volets roulants électriques
Cheminée	Oui
Abri voiture	Oui, de 18 m² Parking pour plusieurs véhicules
Piscine	Oui, ovoïde de 10 Par 6,50 Traitement automatique au sel
Garage	Oui, de 26 m² (Avec porte automatique) Carrelé et isolé
Observations	<ul style="list-style-type: none"> • Portail automatique • Allée entièrement goudronnée • Terrasse ombragée avec un barbecue pour enchanter les déjeuners et dîners autour de la piscine • L'assainissement, les raccords eaux pluviales et eaux usées sont conformes • Un atelier pour les bricoleurs

Commodités & environnement

Commerces

De proximité :	2 Km
Supermarché :	2 Km
Hypermarché :	2 Km
Boulangerie :	2 Km

Transports

Aéroport :	10 Km
Gare SCNF :	2 Km
Bus / Cars :	Oui
Autoroute A62 :	10 Km

Services médicaux

Médecin :	Agen
Pharmacie :	2 Km
Dentiste :	2 Km
Hôpital :	2 Km
Infirmières :	2 Km

Écoles

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

Loisirs et activités

- **Bon endroit 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 une région riche et touristique !**
- **C'est aussi 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...)**

Localisation & plan

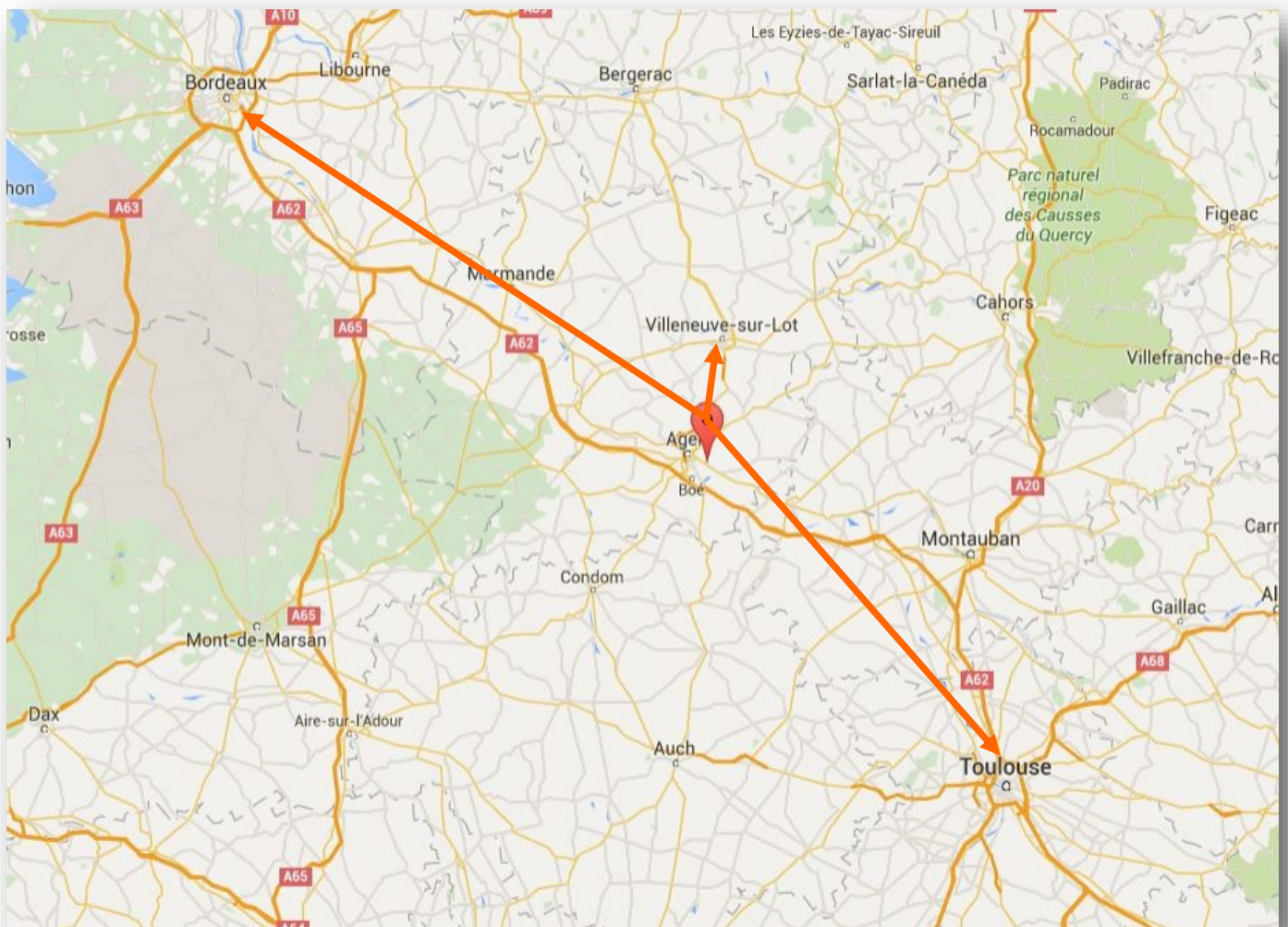
2 km de Agen

30 km de Villeneuve sur Lot

110 km de Toulouse

138 km de Bordeaux

**Entre Bordeaux et Toulouse la ville Rose
A 2 minutes d'Agen !**



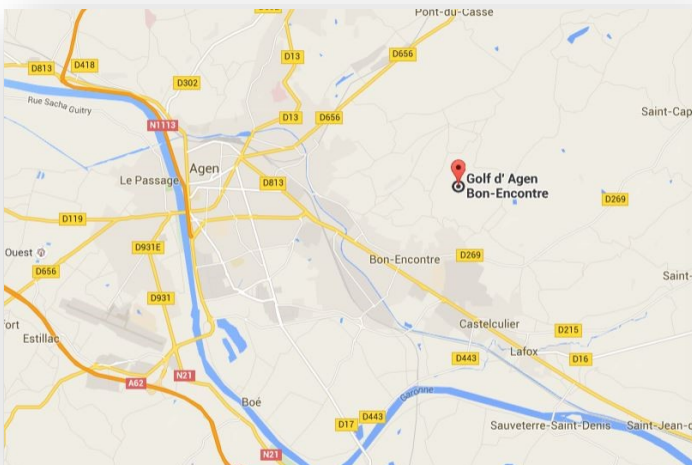
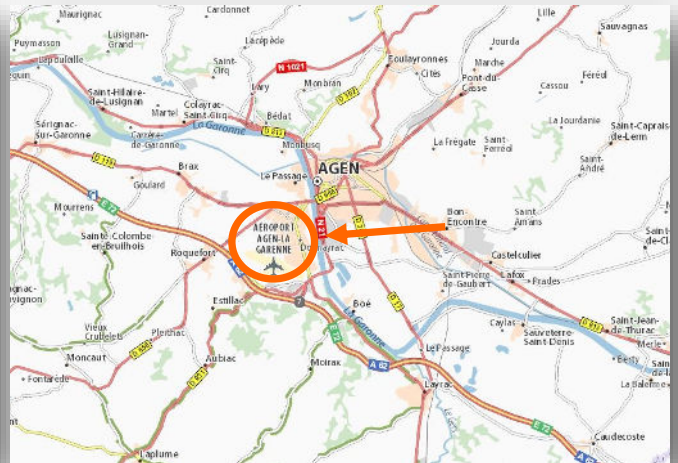
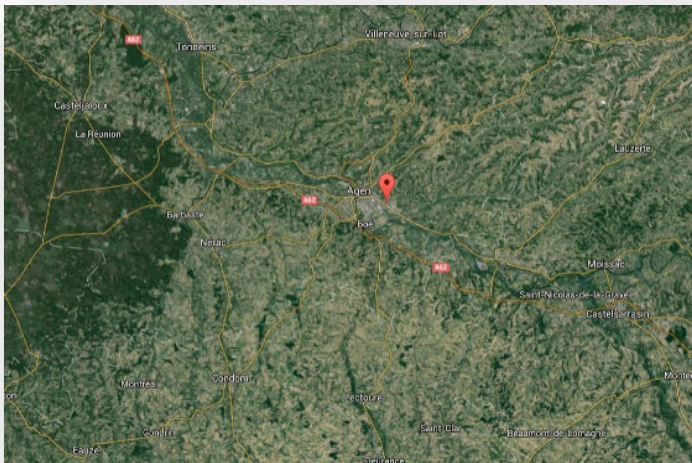
Vue satellite

5 Min de Agen

30 Min de Villeneuve sur Lot

1H20 de Toulouse

1H30 de Bordeaux



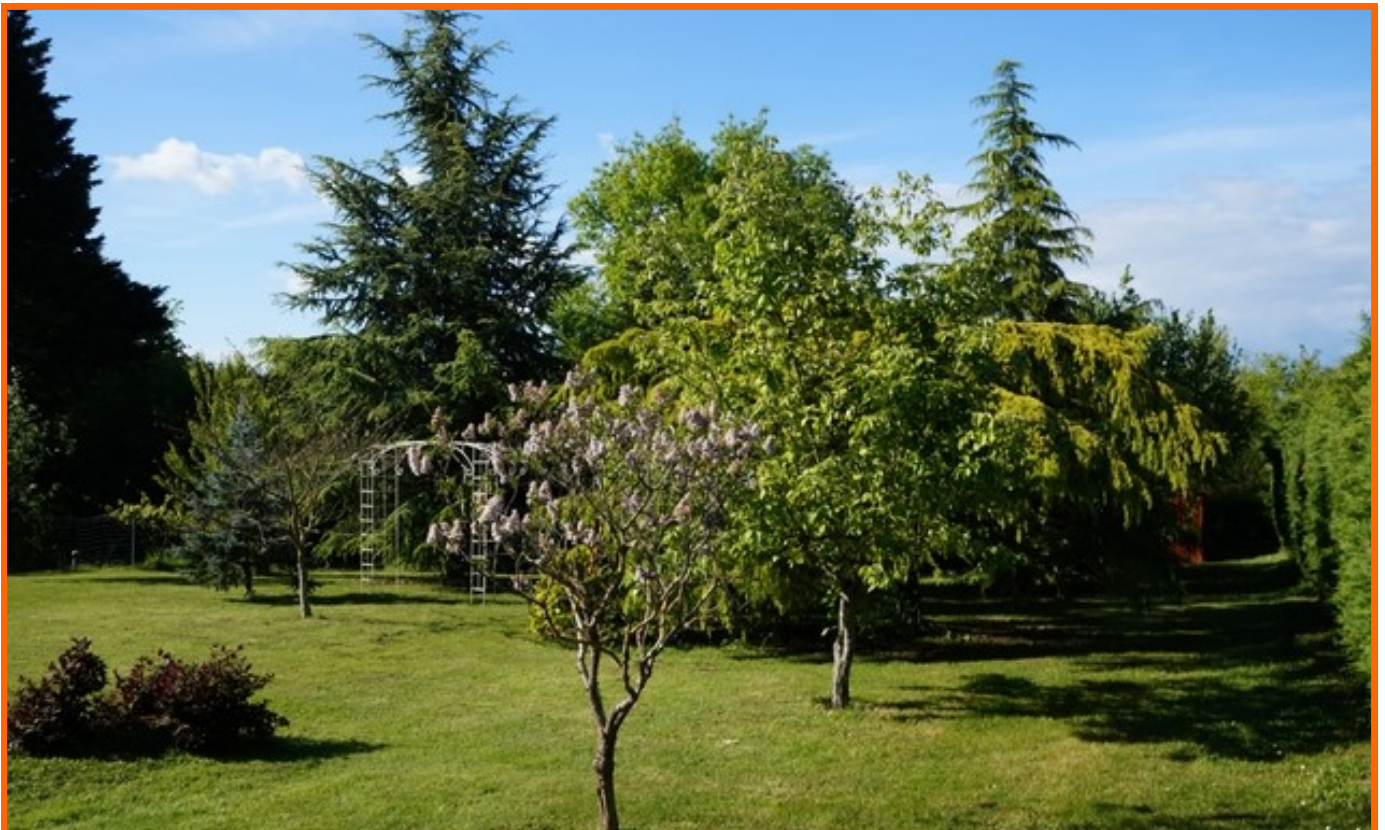


**Dans un quartier résidentiel et un cadre relaxant
Une villa d'architecte de 209 m² aux prestations raffinées
Portail automatique, parking et un garage de 26 m²**





**Le terrain de 2500 m² est entièrement clos et arboré
Avec des essences Méditerranéennes (oliviers, pins parasol, palmiers)**





**A la belle saison, vous profiterez de la piscine ovoïde de 10 Par 6,50
Avec une belle plage solarium, bénéficiant d'un traitement automatique au sel
Une exposition plein sud, du soleil du levant au couchant !**



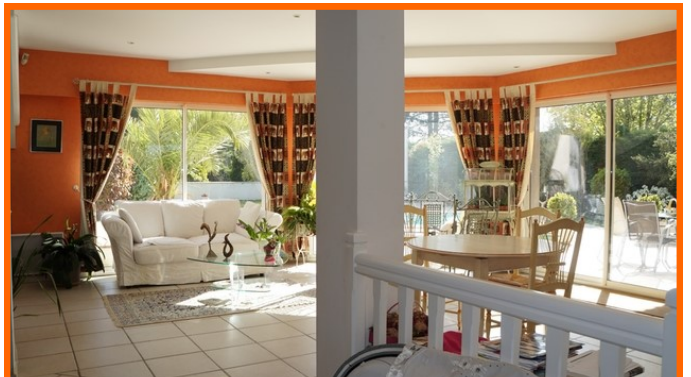


**Une grande terrasse carrelée et un barbecue pour de belles grillades
Les ouvertures sont en Aluminium et les volets roulants sont automatiques
Notons également la présence d'un abri voiture de 18 m² !**





**De beaux volumes, avec un espace de vie de 52 m²
Avec salon d'été et salle à manger
Et une cheminée ouverte pour de belles flambées**



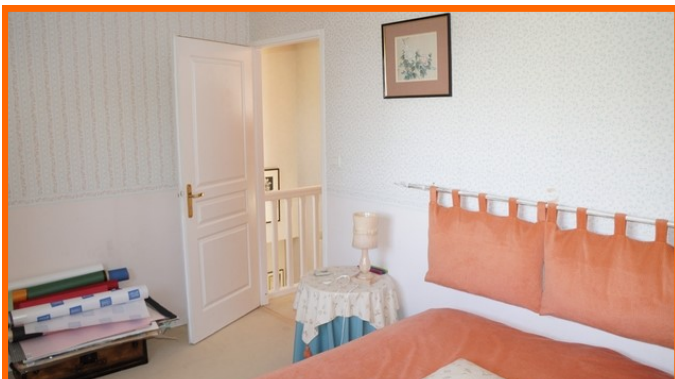
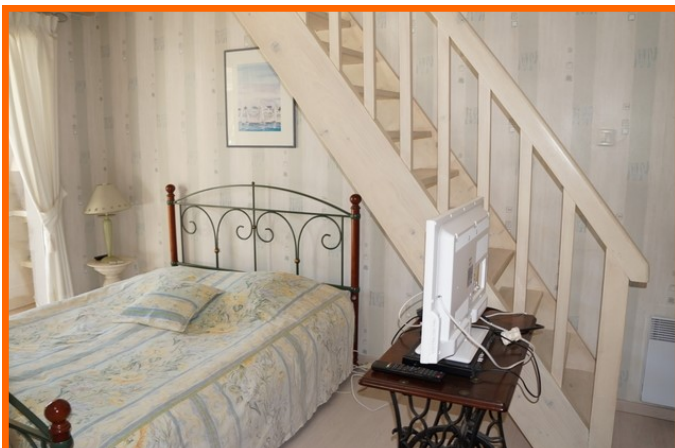


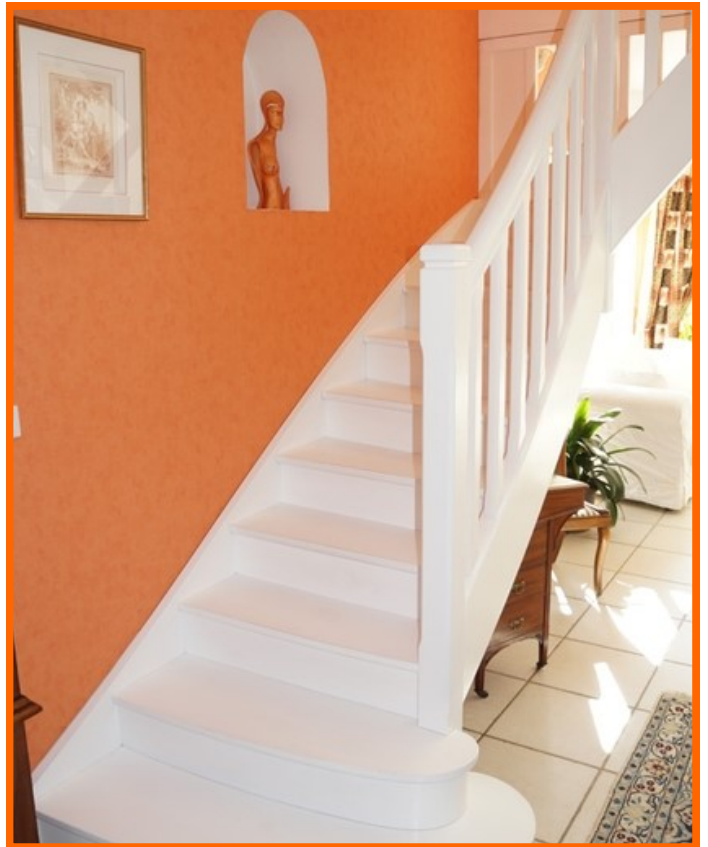
**Une cuisine indépendante et récente
Entièrement aménagée et équipée
Elle dispose également d'un espace repas !**



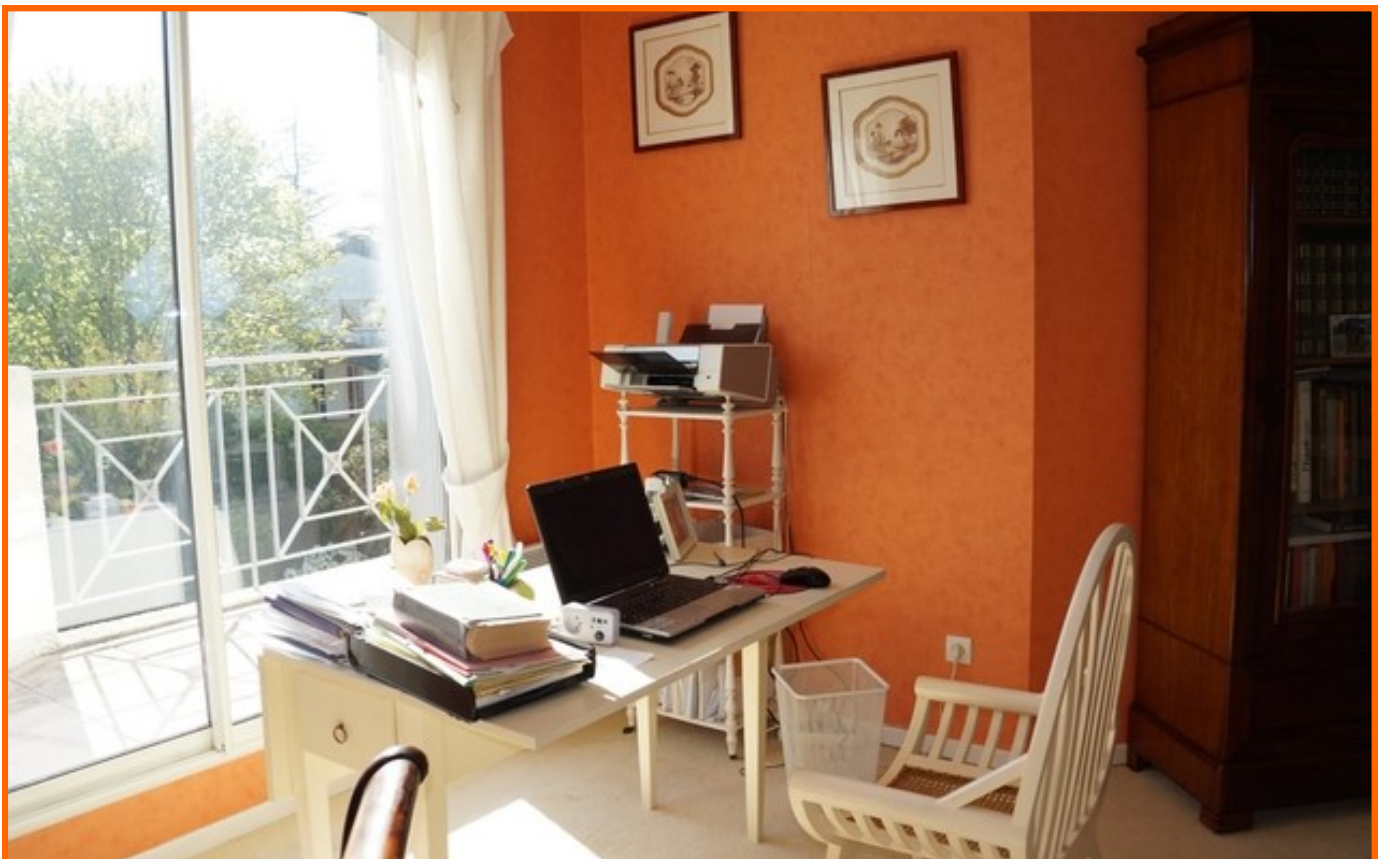


**4 chambres sont disponibles dont une suite parentale
+ Une mezzanine à l'étage et un bureau
La maison dispose aussi de la climatisation réversible**





Encore quelques photos ?





Juste pour le plaisir !



En savoir plus sur la Région?

Informations sur la commune :

<http://www.ville-bon-encontre.fr/>

Informations sur la région :

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

Golf club AGEN Bon-Encontre :

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

