

Visite du bien : 337706

Localisation : Birac-sur-Trec

Ville proche : Marmande

Autoroute : A 62 à 20 Km

Aéroport : Bergerac/Agen

Un bel ensemble immobilier composé de 2 habitations sur un parc de 4000 m² entièrement clos et paysagé

Birac-sur-Trec est une petite commune du Sud-Ouest de la France, à 12 km au sud-est de Marmande, située dans le département du Lot-et-Garonne (région Nouvelle-Aquitaine). C'est une région aux multiples atouts : De la douceur des paysages à la gastronomie, de la richesse de ses terres à l'abondance de son patrimoine historique, de l'agrément de loisirs multiples au simple bonheur de vivre au rythme de la nature. Flâner sur les marchés fermiers, glisser sur le canal latéral à la Garonne à bord d'une gabare, déguster une cuisine régionale et inventive, parcourir la nature en VTT ou en promenades équestres, enrichir ses connaissances en découvrant les musées, il y en a pour tous les goûts et tous les âges ! A 2 pas du centre du village avec les écoles pour vos enfants, nous vous proposons cet ensemble immobilier composé de 2 habitations. Le parc de 4000 m² est entièrement clos et paysagé avec de nombreuses essences et variétés (Chênes, Acacias, fruitiers pour les gourmands...) ainsi que de superbes Oliviers plusieurs fois centenaires. Le portail automatique (avec interphone et caméra) s'ouvre devant nous dévoilant un grand parking de stationnement pour de nombreux véhicules. Une cabane de rangement pour vos outils, un grand abri clôturé pour vos animaux, un puits pour l'arrosage gratuit du jardin, décidément rien ne manque ! La maison principale d'une surface habitable de 142 m² propose : Une entrée, une cuisine Américaine entièrement équipée, une superbe pièce de vie principale de 80 m² (salon et salle à manger) avec une cheminée, 3 chambres de 15 m² chacune, une salle de bains, un WC et un cellier pour vos réserves. La maison secondaire d'une surface habitable de 90 m² est actuellement exploitée à usage professionnel mais entièrement modulable en habitation privative ou pour la création d'un gîte ou de chambres d'hôtes. Elle dévoile 2 entrées, une cuisine, une pièce de vie, un bureau, une salle de bains avec douche à L'Italienne et les toilettes. Les finitions sont remarquables et les prestations irréprochables, le coup de cœur est donc assuré lors de votre prochaine visite !

Type de bien : Propriété

Chambres : 3

Surface habitable : 232 M²

Terrasse : Oui Dépendances : Oui

Surface du terrain : 4000 M²

ADSL : Oui Cheminée : Oui

Prix de vente : 380 000 Euros



La maison principale de 142 m²

Entrée	1 Hall d'accueil
Pièce de vie	Salon et salle à manger de 80 m² Avec une cheminée
Cuisine	1 Américaine et équipée
Chambres	3 De 15 m² chacune
Salle de bains	1
WC	1
Cellier	1

La maison secondaire de 90 m²

Entrée	2
Cuisine	1
Pièce de vie	1
Bureau	1
Salle de bains	1 Avec une douche à l'Italienne
WC	1

Détails du bien

Exposition	Sud/Ouest
Structure du bien	Briques pleines
Charpente	Traditionnelle et Fermette
Chauffage	Chauffage central au fuel (Chaudière convertible au gaz)
Couverture	Tuiles Romane
Ouvertures	Double vitrage en Aluminium Avec volets roulants électriques
Cheminée	Une cheminée en pierre
Vide sanitaire	Oui
Parking	Grand parking de stationnement
Observations	<ul style="list-style-type: none">• Portail automatique (avec interphone et caméra)• Cabane de rangement pour vos outils• Un grand abri clôturé pour vos animaux• Un puits pour l'arrosage gratuit du jardin• Grande terrasse de 100 m² avec pergola en fer forgé• Très bonne isolation phonique et thermique

Commodités & environnement

Commerces

De proximité :	3 Km
Supermarché :	5 Km
Hypermarché :	5 Km
Boulangerie :	3 Km

Transports

Aéroport :	60 Km
Gare SCNF :	12 Km
Bus / Cars :	Au village
Autoroute A62 :	20 Km

Services médicaux

Médecin :	5 Km
Pharmacie :	5 Km
Dentiste :	5 Km
Hôpital :	12 Km

Écoles

Garderie, crèches :	0,2 Km
Maternelles :	0,2 Km
Primaires :	0,2 Km
Collège :	0,2 Km
Lycée :	12 Km

Loisirs et activités

- C'est une région aux multiples atouts : De la douceur des paysages à la gastronomie, de la richesse de ses terres à l'abondance de son patrimoine historique, de l'agrément de loisirs multiples au simple bonheur de vivre au rythme de la nature
- Flâner sur les marchés fermiers, glisser sur le canal latéral à la Garonne à bord d'une gabare, déguster une cuisine régionale et inventive, parcourir la nature en VTT ou en promenades équestres, enrichir ses connaissances en découvrant les musées, il y en a pour tous les goûts et tous les âges !

Localisation & plan

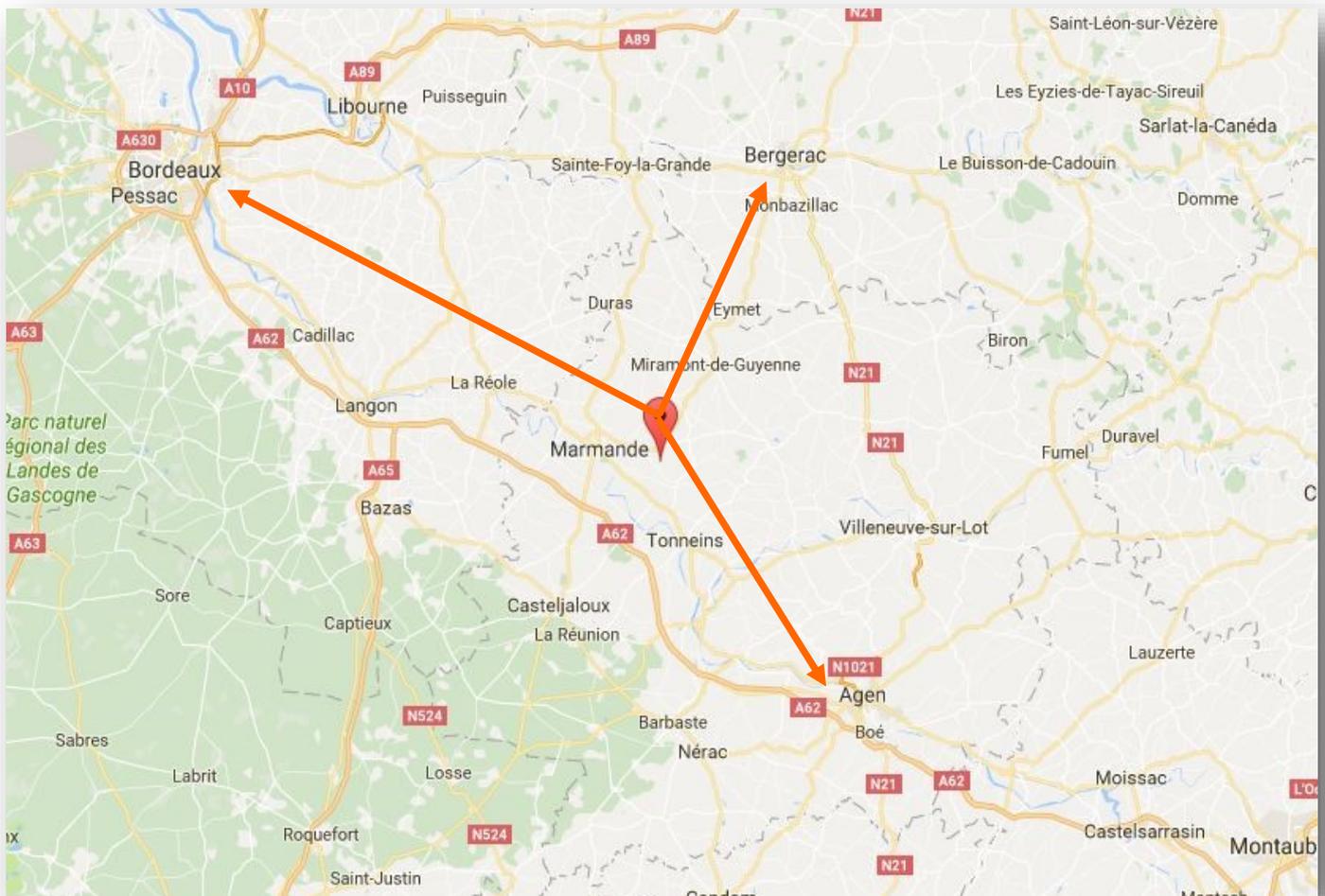
12 Km de Marmande

100 km de Bordeaux

54 km de Bergerac

44 km de Villeneuve sur lot

Bienvenue dans le Sud-Ouest !



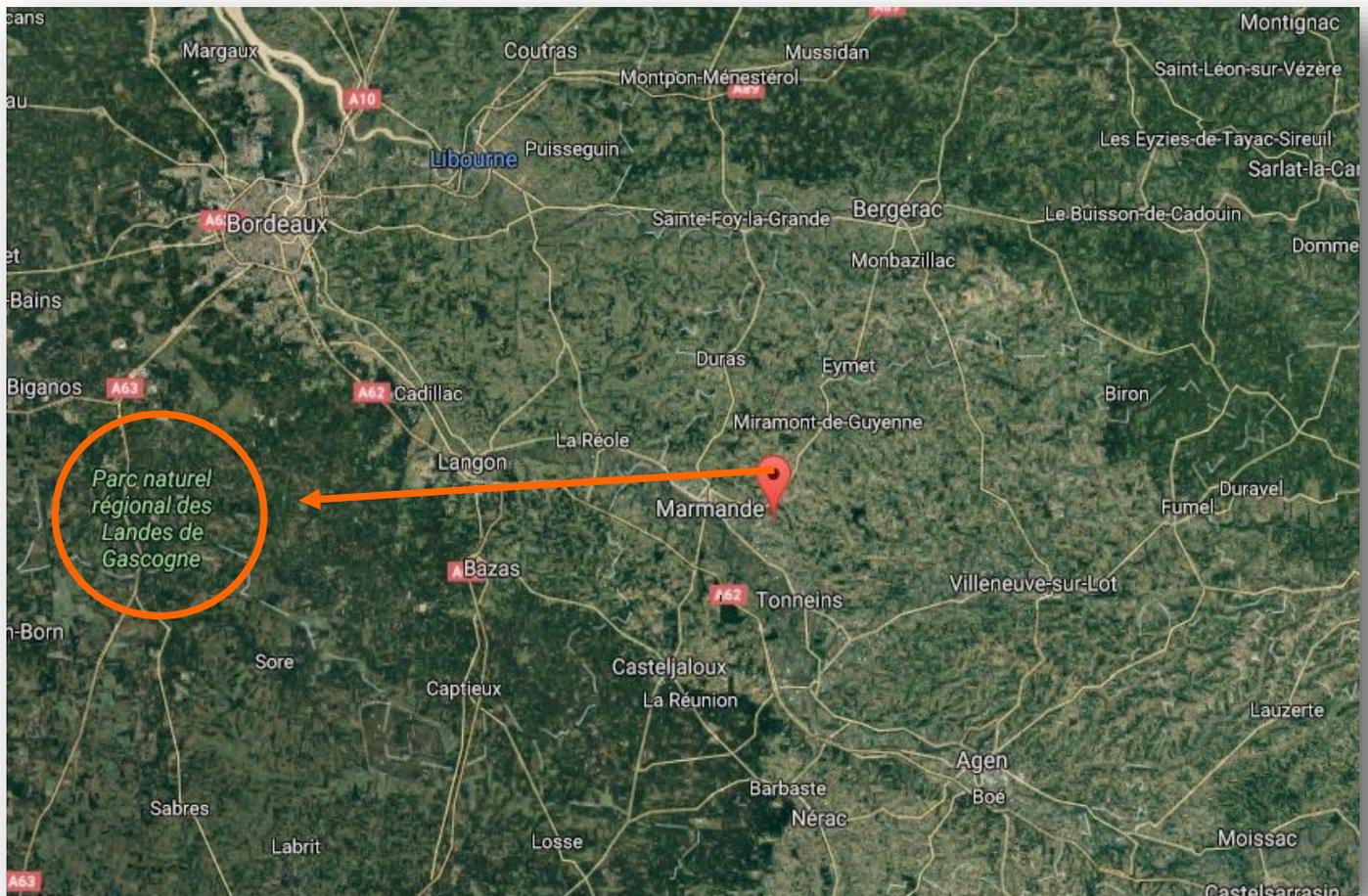
Vue satellite

15 Min de Marmande

1H20 de Bordeaux

50 Min de Bergerac

45 Min de Villeneuve sur lot





**Un bel ensemble immobilier composé de 2 habitations
Sur un parc de 4000 m² entièrement clos et paysagé
Un grand parking de stationnement pour de nombreux véhicules**





**Ambiance « Cosy » autour de la cuisine Américaine
Elles est entièrement équipée avec ses meubles et son électroménager
Avec un bar pour vos apéritifs et diners**





**La maison principale d'une surface habitable de 142 m²
Avec une superbe pièce de vie principale de 80 m²
Et sa cheminée à foyer ouvert pour les veillées hivernales !**





**3 chambres de 15 m² chacune pour accueillir votre famille
Ainsi qu'une salle de bains entièrement aménagée**





Encore quelques photos ?



En savoir plus sur la Région?

Informations sur Wikipédia :

<https://fr.wikipedia.org/wiki/Birac-sur-Trec>

Informations sur la région :

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

