

**Visite du bien : 337714**

**Localisation : Marmande**  
**Autoroute : A 62 à 7 Km**

**Ville proche : Agen à 58 Km**  
**Aéroport : Bordeaux à 90 km**

**Une grande maison du XIXème de 240 m<sup>2</sup> entièrement rénovée implantée sur une parcelle de 431 m<sup>2</sup>**

Découvrons à présent cette grande maison du XIXème de 240 m<sup>2</sup> entièrement rénovée, proche des écoles, collèges, commerces et services de proximité. Elle est implantée sur un jardin entièrement clos de 250 m<sup>2</sup> et facilement piscinable selon vos désirs. Un garage de 36 m<sup>2</sup> pour 2 voitures est présent pour stationner votre précieux bolides et VTT ainsi qu'une grande cave de 90 m<sup>2</sup> afin de conserver vos précieux nectars régionaux. Les volumes nous séduisent et montrent le caractère bourgeois de l'architecture. En rez-de-chaussée, l'entrée dévoile un espace de vie très lumineux de 54 m<sup>2</sup> avec un grand salon et séjour traversant avec 2 cheminées pour vos flambées hivernales, une cuisine de 13 m<sup>2</sup> indépendante et aménagée à l'état proche du neuf, un palier puis des toilettes avec lave mains. Au 1er étage, vous disposerez d'un grand bureau de 33 m<sup>2</sup> modulable selon vos besoins (pièce TV, salon de lecture, pièce de détente, chambre supplémentaire...) d'une grande chambre de 22 m<sup>2</sup> (avec sa salle de bains privative et WC) ainsi qu'une seconde salle de bain aménagée avec WC. Au niveau supérieur, 4 chambres de 16 m<sup>2</sup> sont également disponibles, un palier, une salle d'eau puis des toilettes. Notons également la présence d'un grenier de 36 m<sup>2</sup> isolé et aménageable à votre convenance. Le chauffage central est assuré par une pompe à chaleur avec une chaudière au gaz en appoint. Basse température au sol au rez-de-chaussée pour votre confort et des radiateurs en fonte à l'étage. Les ouvertures sont en double vitrage PVC donc sans entretien avec des volets roulants électriques enfin, des panneaux photovoltaïques sont installés en toiture. Cette demeure en cœur de ville située seulement à 40 minutes de Bordeaux est d'une qualité irréprochable, elle saura séduire les amateurs de belle architecture de plus, notez qu'en 2017 elle sera à 2H40 de PARIS...le Must !

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

**Surface habitable : 240 M<sup>2</sup>**      **Cave : Oui**      **Cheminée : Oui**

**Surface du terrain : 431 M<sup>2</sup>**      **Garage : Oui**      **Terrasse : Oui**

**Prix de vente : 425 000 Euros**



## Le Rez-de-chaussée

<b>Entrée</b>	<b>1</b> <b>Hall d'accueil et de réception</b>
<b>Cuisine de 13 m<sup>2</sup></b>	<b>1, Indépendante et aménagée</b> <b>(A l'état proche du neuf)</b>
<b>Pièce de vie</b>	<b>Espace de vie très lumineux de 54 m<sup>2</sup></b> <b>Avec un grand salon et séjour</b>
<b>Cheminées</b>	<b>2</b>
<b>Palier</b>	<b>1</b>
<b>WC</b>	<b>1</b> <b>Avec lave mains</b>

## 1Er Etage

<b>Bureau</b>	<b>1, de 33 m<sup>2</sup></b> <b>Modulable en chambre, salon TV...</b>
<b>Chambre</b>	<b>1, de 22 m<sup>2</sup></b> <b>(Avec sa salle de bains privative et WC)</b>
<b>Salle de bain</b>	<b>1</b> <b>(Seconde salle de bain avec WC)</b>

## Le niveau supérieur

<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>4 chambres de 16 m<sup>2</sup> sont également disponibles</b></li> <li>• <b>Un palier</b></li> <li>• <b>Une salle d'eau aménagée</b></li> <li>• <b>Les toilettes</b></li> </ul>
---------------------	---

## Détails du bien

<b>Exposition</b>	<b>Sud/Ouest/Est</b>
<b>Structure du bien</b>	<b>Pierres du pays</b>
<b>Charpente</b>	<b>Traditionnelle</b>
<b>Chauffage</b>	<b>Au gaz de ville et pompe à chaleur Au sol au RDC, radiateurs aux étages</b>
<b>Couverture</b>	<b>Tuiles</b>
<b>Sols</b>	<b>Carrelage et parquets</b>
<b>Garage</b>	<b>Oui, de 36 m<sup>2</sup> pour 2 voitures</b>
<b>Ouvertures</b>	<b>Double vitrage en PVC</b>
<b>Cheminées</b>	<b>2</b>
<b>Cave</b>	<b>Une grande cave de 90 m<sup>2</sup></b>
<b>Observations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Notons également la présence d'un grenier de 36 m<sup>2</sup> isolé et aménageable à votre convenance</b></li><li>• <b>Volets roulants électriques</b></li><li>• <b>Des panneaux photovoltaïques sont installés en toiture</b></li></ul>

## Commodités & environnement

### Commerces

<b>De proximités</b>	<b>:</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Supermarché</b>	<b>:</b>	<b>5 Min</b>
<b>Hypermarché</b>	<b>:</b>	<b>5 Min</b>
<b>Boulangerie</b>	<b>:</b>	<b>Sur Place</b>

### Transports

<b>Aéroport</b>	<b>:</b>	<b>Bordeaux à 90 km</b>
<b>Gare SNCF</b>	<b>:</b>	<b>5 Min</b>
<b>Bus / Cars</b>	<b>:</b>	<b>Devant la maison</b>
<b>Autoroute A62</b>	<b>:</b>	<b>7 Km</b>

### Services médicaux

<b>Médecins</b>	<b>:</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Pharmacie</b>	<b>:</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Dentistes</b>	<b>:</b>	<b>Sur Place</b>
<b>Hôpital</b>	<b>:</b>	<b>Sur Place</b>

### Écoles

<b>Garderie, crèches</b>	<b>:</b>	<b>0,5 Km</b>
<b>Maternelle</b>	<b>:</b>	<b>0,5 Km</b>
<b>Primaire</b>	<b>:</b>	<b>0,5 Km</b>
<b>Collège</b>	<b>:</b>	<b>10 Min à pied</b>
<b>Lycée</b>	<b>:</b>	<b>10 Min à pied</b>

## Loisirs et activités

- **Capitale de la tomate, fière de l'AOC « Côtes du Marmandais », la cité est fleurie au printemps, gourmande et lyrique en été, culturelle au fil des mois. Entourée d'une vaste terre fertile propice au maraîchage, la ville vous invite à découvrir son patrimoine**
- **Eglise gothique et son cloître Renaissance, quartier Labat et ses maisons anciennes à pans de bois, place Clemenceau et sa statue de la Pomme d'Amour...Datée des XIIIème et XIVème siècles, l'église gothique Notre-Dame Remarquable.**
- **Tous sports et loisirs à quelques pas !**

## Localisation & plan

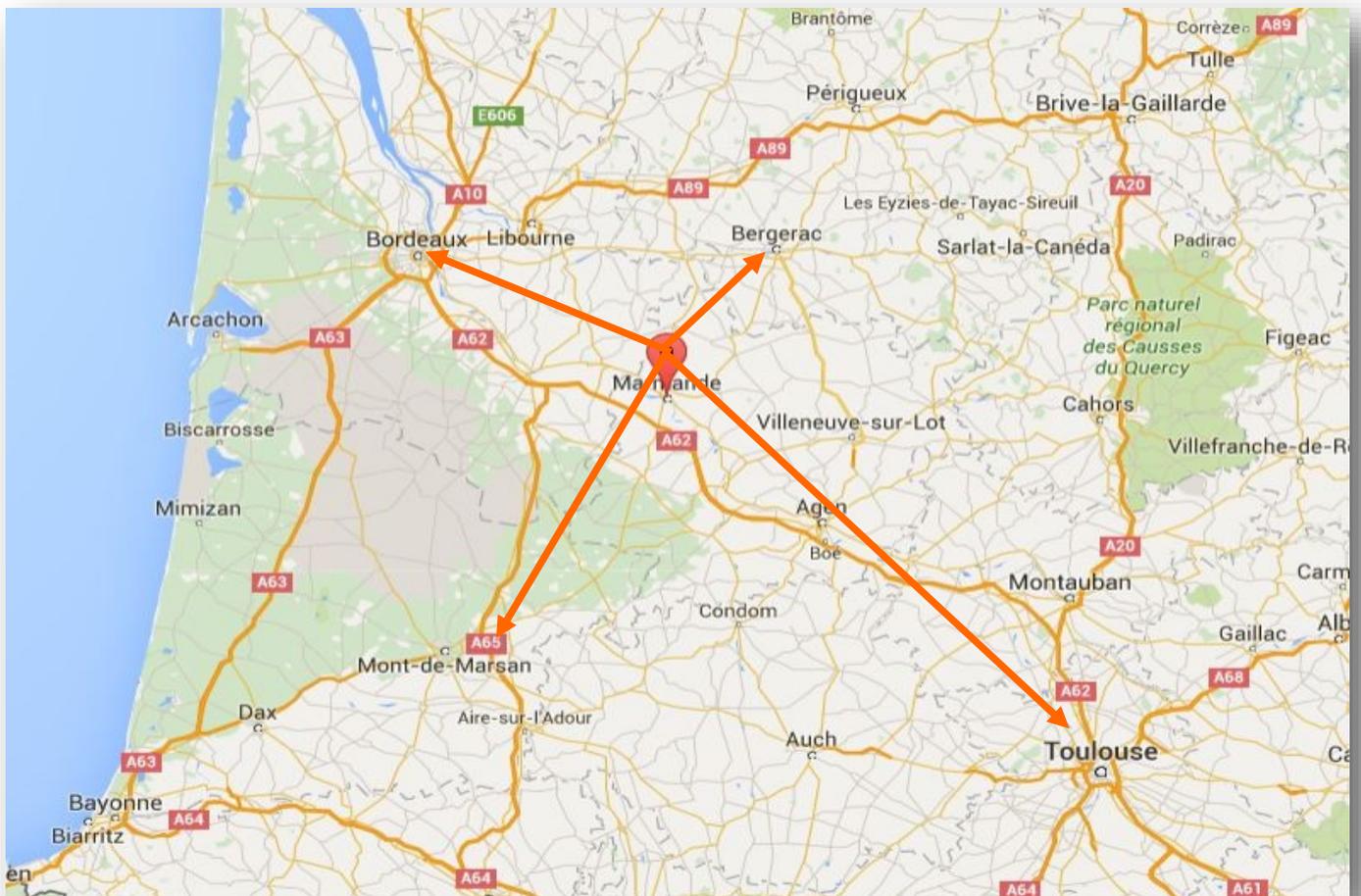
**120 Km de Mont de Marsan**

**60 Km de Bergerac**

**58 Km d'Agen**

**170 Km de Toulouse**

**A 40 minutes de Bordeaux par le train !**



## Vue satellite

**1H15 de Mont de Marsan**

**1H00 de Bergerac**

**45 Min d'Agen**

**1H45 de Toulouse**



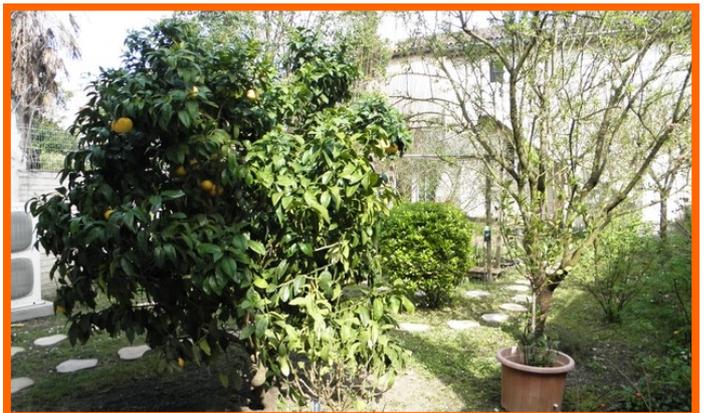


**Une grande maison du XIXème entièrement rénovée  
240 m<sup>2</sup> habitables implantée sur une parcelle de 431 m<sup>2</sup>  
Et facilement piscinable selon vos désirs !**





**Un jardin entièrement clos de 250 m<sup>2</sup> et joliment arboré  
Un garage de 36 m<sup>2</sup> pour 2 voitures et une grande cave de 90 m<sup>2</sup> !**





**Une cuisine de 13 m<sup>2</sup> indépendante et aménagée**  
**Les ouvertures sont en double vitrage PVC donc sans entretien**





**Un espace de vie très lumineux de 54 m<sup>2</sup>  
Avec un grand salon et séjour traversant et 2 cheminées !**





**Vous disposerez d'un grand bureau de 33 m<sup>2</sup>  
Et de 5 grandes chambres pour accueillir votre famille !**





**Cette demeure est d'une qualité irréprochable  
Elle saura séduire les amateurs de belle architecture**



## En savoir plus sur la Région?

*Site de la commune :*

<http://www.extranet-marmande.fr/marmande/>

*Informations sur Wikipédia*

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

*l'office de Tourisme de Val de Garonne :*

<http://www.valdegaronne.com/>

