

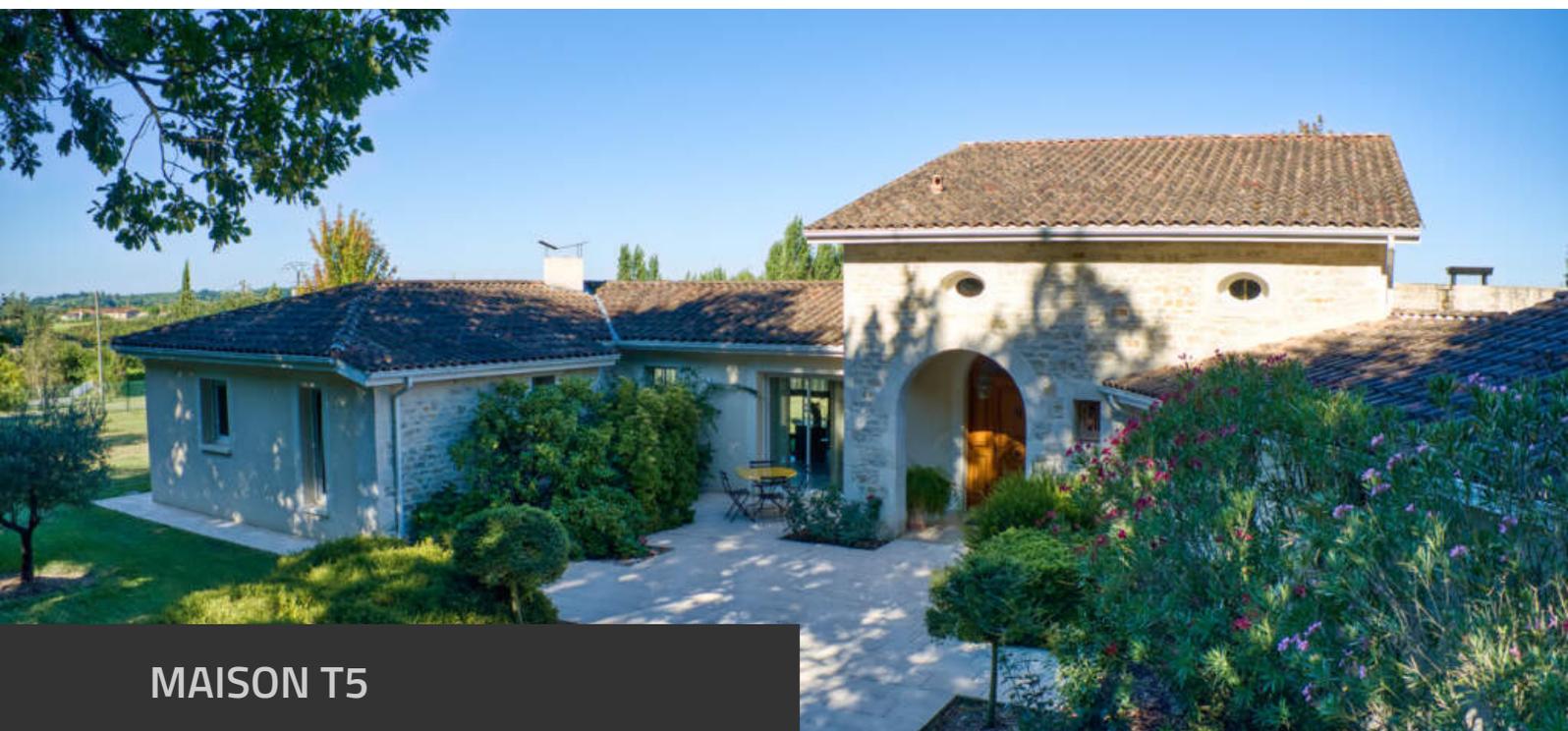
# Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

DOSSIER PERSONNEL

## Fiche commerciale

RÉALISÉ PAR M. , LOT-&-GARONNE IMMOBILIER - AGENCE ÇABALET - VILLENEUVE  
LE 04 / 07 / 2025



### MAISON T5

202 m<sup>2</sup>, 3 chambre(s), PAILLOLES

490 000 € \*

\*Honoraires à la charge du vendeur.



Négociatrice

M.



Agence

LOT-&-GARONNE IMMOBILIER - AGENCE ÇABALET - VILLENEUVE

Tel. 05 53 70 92 65

<http://www.lot-et-garonne-immobilier.com>

[agence@cabalet.com](mailto:agence@cabalet.com)

Document non contractuel

# Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

Magnifique villa contemporaine d'environ 202m<sup>2</sup> habitables et surface couverte de 273m<sup>2</sup> son superbe terrain arboré d'environ 1,3ha

RÉFÉRENCE N° 10933

DESSCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

« A 15 min de Villeneuve sur lot, superbe villa d'architecte de 2006 d'une surface habitable d'environ 202m<sup>2</sup> et d'une surface couverte d'environ 273m<sup>2</sup>, très grand séjour, suite parentale, 2 chambres, espace bureau, double garage, le tout sur un parc paysagé d'environ 13 730m<sup>2</sup>.

La villa se compose d'une magnifique entrée, avec bel escalier, donnant accès au salon/séjour très lumineux d'environ 64m<sup>2</sup> avec charpente apparente et plafonds rampants, petit jardin d'hiver, espace bureau et joli insert en triangle.

Cuisine de grande qualité équipée et aménagée d'environ 25,60m<sup>2</sup>, accès buanderie/cellier d'environ 16,31m<sup>2</sup>, suite parentale d'environ 37,53m<sup>2</sup>, comprenant espace dressing, salle d'eau avec douche à l'italienne et toilettes indépendants.

A l'étage, 2 chambres, salle d'eau + toilettes et bureau.

Double garage carrelé et isolé, atelier, abri voiture, diverses terrasses.

Confort: chauffage au sol avec pompe à chaleur air/eau et plancher rafraîchissant, double vitrage, volets roulants électriques, insert, assainissement individuel, portail électrique et porte de garage électrique.

Magnifique parc paysagé entièrement clos d'environ 13730m<sup>2</sup> avec petit bois. »

# Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

RÉFÉRENCE N° 10933

DESCRIPTIF & CARACTÉRISTIQUES DES PIÈCES

NIVEAU	PIÈCE	M2	EXPO.	SITUATION	COMMENTAIRES
	Entrée	10,87			
	Cuisine	25,60			
	Cellier	16,31			
	Salon	28,46			
	Salle à manger	26,80			
	Bureau	9,13			ouvert sur séjour
	Chambre	37,53			Chambre parentale avec dressing et salle d'eau
1	Chambre	12,06			
1	Chambre	10,27			
1	Palier	6,47			
1	Salle de bains	5,44			+ WC
1	Pièce	13,87			bureau
	Cave	33,37			
	Abri voiture	27,36			
	Terrasse	21,42			
	Garage	49			double garage, carrelé isolé
rag	Atelier	15,33			

# Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

RÉFÉRENCE N° 10933

## CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

- Type de bien : Maison
- Type de transaction : A vendre

### LOCALISATION

- Pays : France
- Code Postal : 47440

### ASPECTS FINANCIERS

- Prix : 490 000 €
- Taxe Foncière : 1 200 €

### SURFACES

- Surface : 202 m<sup>2</sup>
- Surface terrasse : 21.42 m<sup>2</sup>

### EXTÉRIEUR

- Année construction : 2006
- Construction : Brique
- Fenêtres : Aluminium Double Vitrage
- Volets : Roulants électriques
- Isolation : Laine de verre
- Assainissement : Fosse septique

### INTÉRIEUR

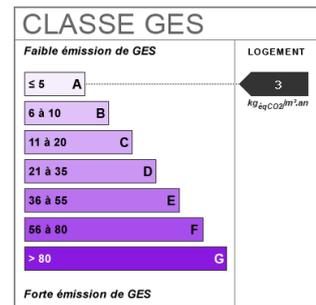
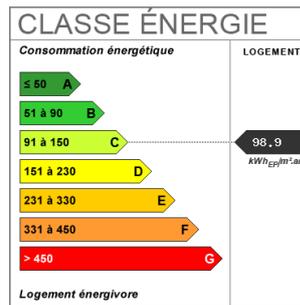
- Nombre pièces : 5
- Chambres : 3
- Chambre RDC : 1
- Salle(s) d'eau : 2
- WC : 3
- Cuisine : Indépendante, aménagée et équipée
- Hauteur sous plafond : 2.5 m
- Type Chauffage : Individuel
- Méca. Chauffage : Au Sol
- Mode Chauffage : Pompe à chaleur
- Cheminée : Insert

### AUTRES

- Cave(s) : 1
- Interphone : Oui
- Portail électrique : Oui
- Climatisation : Oui
- Puits : Oui

### DIAGNOSTICS

- Soumis à l'affichage du DPE : Oui
- Consommation énergie primaire : C
- Valeur consommation énergie primaire : 98.9 kWh/m<sup>2</sup> par an
- Gaz Effet de Serre : A
- Valeur Gaz Effet de serre : 3 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an



# Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

RÉFÉRENCE N° 10933  
ALBUM PHOTOS DU BIEN



Document non contractuel

# Lot-&-Garonne Immobilier

Agence Çabalet fondée en 1938

RÉFÉRENCE N° 10933  
ALBUM PHOTOS DU BIEN

