FRANIMO

https://www.franimo.fr/a-vendre/maison/france/ville/aubiac-47310/7436545/

maison à vendre Aubiac, Lot-et-Garonne (France)



Vous cherchez une maison avec de l'espace, du terrain, une vraie dépendance et une piscine, à quelques minutes d'Agen ? Cette propriété mérite clairement votre attention.Implantée sur plus de 4 000 m² de terrain, cette maison familiale d'environ 185 m² habitables offre une configuration particulièrement intéressante pour ceux qui veulent de beaux volumes sans renoncer aux espaces annexes.Dès l'entrée, on découvre une pièce de vie de plus de 50 m², largement ouverte sur l'extérieur grâce à trois grandes baies vitrées. La cheminée avec poêle à bois apporte une atmosphère chaleureuse, tandis que la climatisation réversible assure le confort au fil des saisons.La cuisine équipée, moderne et fonctionnelle, communique directement avec une terrasse couverte, idéale pour les repas d'été. Deux arrière-cuisines complètent cet ensemble et offrent un volume de rangement particulièrement appréciable au quotidien.Côté nuitLa maison dispose de 3 chambres, avec une configuration qui sort de l'ordinaire :- une suite parentale avec dressing et salle d'eau,- une deuxième grande chambre disposant également de sa propre salle d'eau,- une troisième chambre avec espace mezzanine.Un bureau avec espace gaming, une buanderie et une cave viennent compléter les espaces intérieurs.Et pour ceux qui ont besoin de place…C'est probablement l'un des gros atouts de cette propriété : un garage de plus de 70 m² équipé d'un pont élévateur.Collectionneur de véhicules, passionné de mécanique, artisan, besoin de stockage ou simplement envie d'un immense garage : cet espace ouvre de nombreuses possibilités.Plus de 4 000 m² pour profiter de l'extérieurIci, pas question d'être limité à une petite terrasse.La propriété propose trois espaces de terrasse distincts : une terrasse couverte attenante à la cuisine, un espace plus intimiste au cœur de la végétation et une terrasse dédiée à la piscine et aux bains de soleil.La piscine couverte permet d'en profiter sur une période prolongée. Elle a bénéficié de plusieurs rénovations récentes : liner neuf en 2026, filtration verre, pompe et moteur de skimmer récents.Une maison également équipée pour maîtriser son énergieLa propriété bénéficie de 66 panneaux photovoltaïques répartis sur trois installations : deux installations avec contrats de revente de production et une dédiée à l'autoconsommation.La maison bénéficie :- Double vitrage pvc- Rideaux électriques et volets battants pvc- Chauffage :* pompe à chaleur air/air multisplit avec climatisation réversible* cheminée poêle bois- Ballon électrique 200L- Assainissement est individuel non conforme et le raccordement au réseau collectif est à prévoir.- 66 panneaux photovoltaïques répartis sur trois installations, dont deux bénéficiant de contrats de revente de la production et une installation dédiée à l'autoconsommation.- Piscine chlore rénovée - liner neuf (utiliser le formulaire pour contacter le vendeur) filtre verre + pompe état neuf + moteur skimmer neuf- Taxe foncière 1800€Construite initialement dans les années

1950 puis agrandie au fil des années, cette maison n'est pas une construction standardisée. Elle a son histoire, ses volumes, ses particularités et surtout beaucoup de possibilités.Vous recherchez une propriété familiale avec plus de 4 000 m² de terrain, une piscine, deux suites, un immense garage et de vrais espaces de vie aux portes d'Agen ?Venez la découvrir !Je vous donnerai les informations complémentaires et nous verrons ensemble si cette maison correspond réellement à votre projet avant d'organiser une visite. Les honoraires sont à la charge du vendeur.Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www. georisques. gouv. fr.Réseau Immobilier CAPIFRANCE - Votre agent commercial (RSAC N° (utiliser le formulaire pour contacter le vendeur) Greffe de AGEN) Marie HILDEBRAND Entrepreneur Individuel (utiliser le formulaire pour contacter le vendeur) Réf.975683

sommaire

Franimo id:	**7436545**
référence:	**340939411848**
proche ou à :	**Aubiac**
region :	**Nouvelle-Aquitaine**
type de bien:	**maison**
chambres:	**6**
surface du bien :	**185 m2**
surface du terrain :	**4270 m2**
prix:	**€ 435.000**

contact

agence immobilier:	**Capifrance Hildebrand**
naam:	**Marie Hildebrand**
parlez:	**pas disponible**
telephone:	**0787272511**