

209 000 €

A vendre Maison de ville spacieuse de 160 m<sup>2</sup>, 4 chambres avec un jardin clôturé de 500m<sup>2</sup>

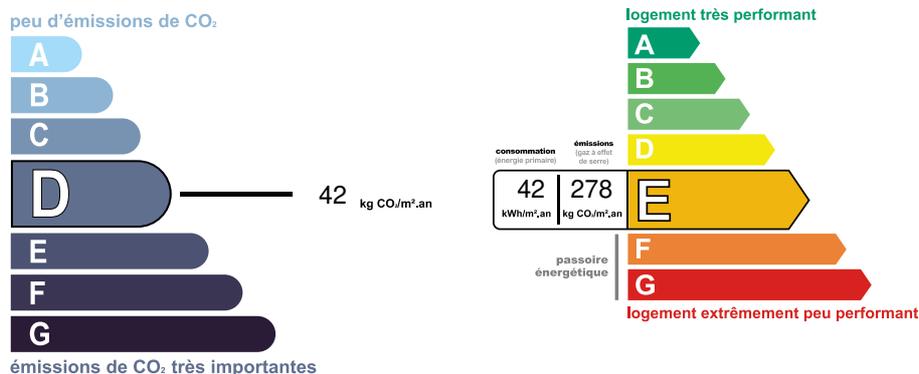
05 53 97 56 24

Nestenn Nérac  
50 allée d'Albret  
47600 Nérac

## N° Mandat : 1082 / Réf : 420

A deux pas de toutes les commodités de la ville (commerces, écoles, pharmacies et médecins), dans un quartier calme, cette maison avec son jardin de plus de 500m<sup>2</sup> entièrement clôturé est idéalement située. Elle propose en rez de jardin un garage de 45m<sup>2</sup> pouvant accueillir jusqu'à deux véhicules, une cave de 11m<sup>2</sup> et plusieurs pièces annexes (cellier, bureau, atelier et arrière cuisine). Au premier étage, vous découvrirez une pièce de vie de 36.5m<sup>2</sup> avec une cheminée, une cuisine de 10m<sup>2</sup>, trois chambres de plus de 12m<sup>2</sup> avec leurs placards (la plus grande offrant une superficie de 17m<sup>2</sup>), une salle de bain de 5m<sup>2</sup> et des WC indépendants. Au second, avec une chambre de 16m<sup>2</sup> et une salle d'eau de 4m<sup>2</sup> avec WC, vous pourrez également créer des espaces complémentaires grâce au 53m<sup>2</sup> de grenier et les deux pièces de 12 et 15m<sup>2</sup> à aménager. Eligible à la fibre mais non raccordée Chauffage au gaz de ville Climatisation Menuiseries bois avec survitrage Isolation toiture Tout à l'égout

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques du logement et pour utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 2 750 € et 3 790 € au 01/01/2021.

\* Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur