

Grande maison de campagne de 7 chambres avec piscine, vignoble et chai équipé. Ancienne chambre d'hôtes.



INFORMATION

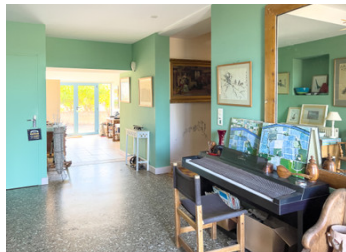
Ville:	Duras
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	7
SdB:	7
Surface:	297 m2
Terrain:	172201 m2

RÉSUMÉ

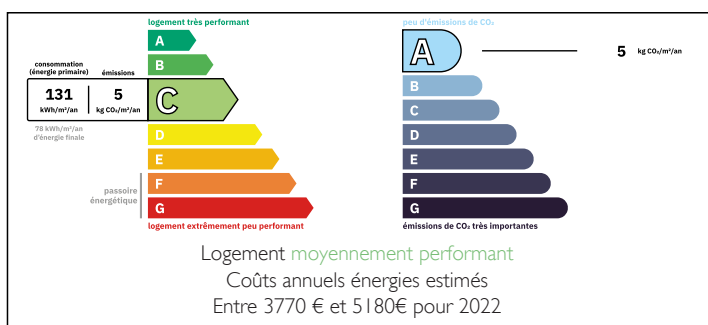
Une belle opportunité d'acquérir un ancien domaine viticole et une ancienne chambre d'hôtes reconnue, également adapté à une grande maison de campagne familiale.

Les propriétaires actuels se sont installés dans le sud-ouest avec le rêve de produire leur propre vin, créant un vignoble qui produisait sous sa propre étiquette de château et une activité d'accueil florissante. Pendant de nombreuses années, la propriété a proposé cinq chambres d'hôtes en suite, figurant dans les guides Alastair Sawday's, ainsi que des stages artistiques. Aujourd'hui, le vignoble est exploité par un vigneron local et l'ancien chai conserve son équipement. Les futurs propriétaires pourront poursuivre cet arrangement ou envisager de relancer la production.

Avec 7 chambres, une piscine et de vastes dépendances, le domaine offre de nombreuses possibilités : vie familiale, accueil, projets créatifs ou



DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

La maison offre environ 300 m² habitables, avec une distribution idéale pour séparer espaces privés et accueil, tout en convenant parfaitement comme grande maison familiale de sept chambres.

L'ancienne partie réservée aux hôtes s'ouvre sur un vaste hall au sol en pierre. Un atelier avec évier et grande fenêtre rappelle la vocation artistique du lieu et reste idéal pour la peinture, les loisirs créatifs ou les stages. À l'arrière se trouvent une buanderie/chaufferie et un WC.

Un salon/salle à manger climatisé ouvre sur la terrasse et la piscine, avec kitchenette attenante. Cinq anciennes chambres d'hôtes occupent cette partie : deux au rez-de-chaussée, dont une avec accès au jardin et dressing, et trois à l'étage. Toutes disposent d'une salle de bains ou salle d'eau privative.

La partie privée comprend un bureau, WC et une grande pièce ouverte réunissant cuisine, salle à manger et salon. À l'étage se trouvent deux autres chambres avec salle d'eau privative. Deux escaliers permettent aux différentes parties de fonctionner ensemble ou séparément.

À l'extérieur, piscine et terrasses sont au cœur de la vie estivale. Certaines parties de la maison et des extérieurs gagneraient à être rafraîchies, mais les volumes et le caractère offrent une excellente base pour redonner tout son éclat au domaine.

Le vignoble est actuellement exploité par un vigneron local. Les futurs propriétaires pourront poursuivre cet arrangement ou envisager une reprise de la production. L'ancien chai conserve une grande partie de son matériel et de ses installations de vinification, sous réserve de contrôle et...