

Élégante maison de campagne du XIXe siècle, rénovée avec style, avec piscine et vue imprenable sur la campagne



## INFORMATION

Ville:	Duras
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	4
SdB:	4
Surface:	290 m <sup>2</sup>
Terrain:	4500 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Cette propriété magnifiquement rénovée, située dans des jardins paysagers à quelques minutes de la ville populaire de Duras, est pleine de caractère et de charme.

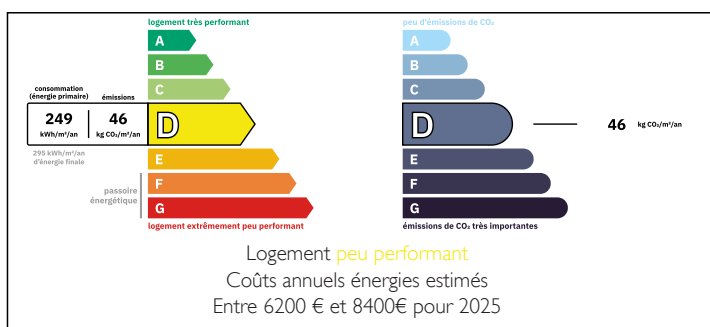
Actuellement exploitée en tant que chambre d'hôtes de luxe très prospère, elle ferait certainement une fantastique maison de famille.

Amoureusement entretenue, elle est répartie sur deux étages et dispose d'un salon merveilleusement spacieux avec un plafond cathédrale, un poêle à bois et des portes-fenêtres menant directement à la terrasse et à la piscine. De là, vous pouvez admirer les vues exceptionnelles sur la campagne et le château de Duras.

Le pigeonnier contient la chambre principale avec des portes-fenêtres donnant sur le balcon avec des vues spectaculaires, ainsi qu'une salle de bains.

3 autres chambres, avec salle de bains, sont situées de l'autre côté de la maison, ce qui en fait l'endroit idéal pour le séjour de la...

## 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.



## DESCRIPTION

### REZ-DE-CHAUSSÉE

Hall d'entrée / couloir (environ 15m<sup>2</sup>)

Salon (environ 56m<sup>2</sup>)

- pierres apparentes, poutres en bois, sol carrelé
- poêle à bois, chauffage infrarouge
- Portes-fenêtres donnant sur le patio et la piscine

Cuisine (environ 18,5m<sup>2</sup>)

- chauffage au fioul et chauffage infrarouge
- garde-manger (environ 6m<sup>2</sup>)

Salle à manger (environ 23.5m<sup>2</sup>)

- Portes-fenêtres donnant sur la terrasse

Palier (moquette, placards)

Chambre à coucher principale (environ 22m<sup>2</sup>)

- Portes-fenêtres (menant au balcon)
- Moquette

Salle de bain (environ 15m<sup>2</sup>)

- Douche, lavabo, wc, placards, chauffage

Chambre 2 (environ 26m<sup>2</sup>)

Salle de bain attenante (environ 12m<sup>2</sup>)

- Lavabo, WC et double douche

Bureau (environ 6m<sup>2</sup>)

- étagères et placards

Buanderie (environ 15m<sup>2</sup>)

- meubles blancs, douche séparée, WC séparés

Chaufferie (environ 12m<sup>2</sup>)

### PREMIER ETAGE

Chambre 3 (environ 19m<sup>2</sup>)

- sols en bois, placards

Salle de bain (environ 8m<sup>2</sup>)

- Lavabo, douche et WC

Chambre 4 (environ 19m<sup>2</sup>)

- sols en bois, placards

Salle de bain (environ 8m<sup>2</sup>)

- Lavabo, douche et WC

Couloir (environ 5,5m<sup>2</sup>)

### EXTERIEUR

Grange / garage (environ 30m<sup>2</sup>)

Le jardin est aménagé avec plusieurs zones disponibles pour s'asseoir et se détendre et profiter de la vue.

Le Château des Vigiers est à 10 minutes pour les amateurs de golf, St Emillion dans la région viticole

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2000 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES