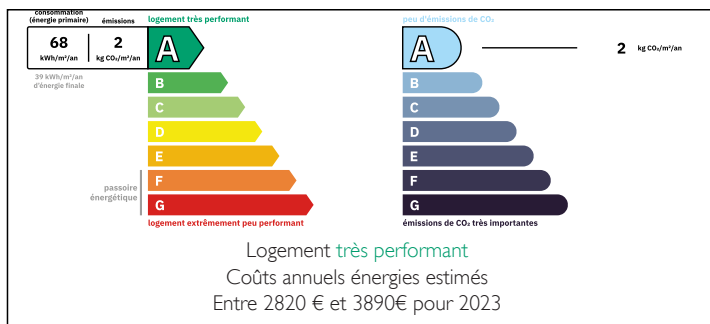


Élégant manoir avec piscine, maison d'amis et parc de 3,5 ha, très lumineux



DPE



INFORMATION

Ville:	Duras
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	9
SdB:	6
Surface:	630 m2
Terrain:	34680 m2

RÉSUMÉ

Exceptionnelle maison de maître de campagne proche de Duras et d'Eymet, au cœur de près de 3,5 hectares de parc paysager, offrant lumière, espace et intimité. La propriété propose 9 chambres au total, dont une annexe indépendante de 2 chambres et une suite polyvalente au rez-de-chaussée.

Un spectaculaire salon à double hauteur, complété par une salle à manger, une bibliothèque et un salon de musique, crée de superbes espaces de vie et de réception. La cuisine artisanale avec plans de travail en marbre s'ouvre naturellement sur les terrasses, les jardins matures et la piscine.

L'excellente performance énergétique classée A est un atout rare pour une propriété de cette ampleur. À seulement 12 minutes de Duras et d'Eymet, avec Bergerac et Bordeaux facilement accessibles. Idéale comme grande maison familiale ou

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

Située au cœur d'environ 3,5 hectares de parc privé, à proximité de Duras et d'Eymet, cette élégante maison de maître de campagne conjugue volumes généreux et atmosphère chaleureuse.

La maison principale offre de beaux espaces de réception, avec notamment un spectaculaire salon à double hauteur, une bibliothèque, un salon de musique et une salle à manger. La cuisine artisanale avec plans de travail en marbre s'ouvre naturellement vers les terrasses et les jardins, tandis qu'une suite polyvalente au rez-de-chaussée permet d'envisager une vie de plain-pied ou un hébergement supplémentaire pour les invités.

À l'étage se trouvent six autres chambres, dont plusieurs avec salle d'eau ou salle de bains privative, ainsi qu'une spacieuse suite principale avec son propre coin salon. Au total, la maison principale comprend sept chambres, complétées par une annexe indépendante de deux chambres avec cuisine, espace de vie et salle d'eau — idéale pour la famille, les invités ou une activité locative.

À l'extérieur, terrasses paysagées, plantations matures et piscine créent de beaux espaces de détente et de réception. Le parc et les bois environnants offrent intimité et tranquillité sans isolement, tandis qu'un village voisin propose les commerces du quotidien et que Duras et Eymet se trouvent à environ 12 minutes.

Un vaste garage, conçu dans le style de la maison principale, offre un espace supplémentaire pratique pour le stationnement et le rangement.

Malgré ses dimensions et son caractère traditionnel, la propriété bénéficie d'une exceptionnelle performance énergétique classée A, avec pompe à chaleur géothermique, chauffage au sol...