

Propriété en pierre élégante et spacieuse de 5 chambres, vue imprenable, intérieurs raffinés, piscine 12x6

EXCLUSIF



## INFORMATION

|              |                |
|--------------|----------------|
| Ville:       | Duras          |
| Département: | Lot-et-Garonne |
| Ch:          | 5              |
| SdB:         | 3              |
| Surface:     | 317 m2         |
| Terrain:     | 13000 m2       |

## RÉSUMÉ

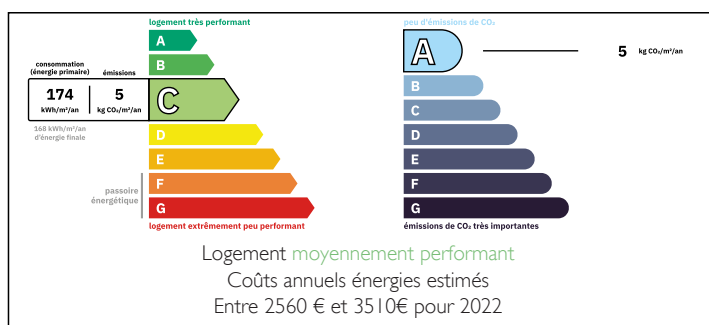
Magnifique maison en pierre rénoverée avec 5 chambres, volumes généreux, finitions haut de gamme et vue imprenable sur la campagne.

Elle offre un salon cathédrale avec cheminée et galerie, une vaste cuisine-salle à manger aux murs en pierre, lumineuse grâce à ses portes-fenêtres sur deux côtés. La suite parentale au rez-de-chaussée est complétée par un bureau ou une chambre supplémentaire flexible.

Chaque pièce conjugue lumière naturelle et charme intemporel : pierre, poutres apparentes, belle hauteur sous plafond.

À l'extérieur, une piscine chauffée de 12x6m profite d'un emplacement privilégié avec vue panoramique. Une grange attenante et une annexe non aménagée offrent un fort potentiel d'agrandissement ou de création de gîte (sous réserve d'autorisations).

## 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

Cette magnifique maison en pierre rénovée avec soin offre 4 à 5 chambres, de superbes volumes, des finitions raffinées et une vue dégagée sur la campagne — un parfait équilibre entre caractère et confort au cœur du sud-ouest de la France.

Vous entrez directement dans la cuisine-salle à manger cathédrale — un espace baigné de lumière, aux volumes généreux et aux matériaux naturels, avec murs en pierre et portes-fenêtres encadrant des vues panoramiques. Ce cœur convivial de la maison s'ouvre sur un salon double hauteur spectaculaire avec cheminée et galerie — idéal pour recevoir ou se retirer en toute quiétude.

Depuis le salon, un couloir (également accessible de l'extérieur) mène à une grande buanderie avec douche, ainsi qu'à une charmante pièce avec cheminée — parfaite en bureau ou en deuxième chambre. Un WC séparé se trouve à proximité. La buanderie donne accès à la grange en pierre attenante.

Un hall intérieur mène à la suite parentale élégante, baignée de lumière grâce à une fenêtre et des portes-fenêtres donnant sur le jardin. La salle de bains spacieuse, avec baignoire, double vasque et WC, offre un espace intime et apaisant.

À l'étage, une galerie ouverte donne accès à trois grandes chambres, chacune dotée de poutres apparentes et de fenêtres traditionnelles encadrées, équilibrées par de larges fenêtres de toit inondant l'espace de lumière naturelle. Une salle de bains familiale et un WC séparé complètent cet étage.

À l'extérieur, la propriété s'étend sur de beaux terrains avec une piscine chauffée de 12x6m offrant...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES