

## Moulin à eau du XVII<sup>e</sup> siècle à rénover – Proche de Nérac



## INFORMATION

Ville:	Nérac
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	98 m <sup>2</sup>
Terrain:	5673 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Une rare opportunité s'offre à vous de restaurer un charmant moulin à eau du XVIII<sup>e</sup> siècle (construit en 1609), niché au bord de la paisible rivière Osse, à seulement quelques minutes de la ville historique de Nérac.

La propriété offre 89 m<sup>2</sup> d'espace habitable, un atelier de moulin d'origine de 135 m<sup>2</sup>, de vastes granges totalisant 140 m<sup>2</sup>, ainsi que plus de 5 600 m<sup>2</sup> de terres fertiles en bord de rivière, incluant deux petits îlots.

Idéal pour les passionnés de patrimoine, les créatifs ou toute personne rêvant d'un havre de paix à la campagne, chargé d'histoire et de caractère.

## DPE

DPE non requis.

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

Situé dans un cadre serein en bord de rivière, ce domaine unique comprend une maison principale de près de 100 m<sup>2</sup> avec une entrée accueillante, un grand séjour avec cheminée fonctionnelle, une cuisine de belle taille, deux chambres ainsi que des équipements pratiques comprenant une salle d'eau et des toilettes séparées.

Adjacent à la maison principale se trouve le moulin historique lui-même — un vaste espace de 135 m<sup>2</sup> abritant la meule d'origine du XVII<sup>e</sup> siècle et ses mécanismes, complété par un atelier et un grand grenier avec poutres apparentes. Le domaine comprend également plusieurs dépendances : une ancienne maison en pierre avec une vieille cuisine et une cave, deux écuries, ainsi qu'une grange indépendante offrant un excellent potentiel de rénovation. L'ensemble repose sur un terrain verdoyant de 5 673 m<sup>2</sup> en bord de rivière, offrant un espace extérieur privé idéal pour jardins, terrasses ou développement ultérieur.

Contexte historique et culturel:

Connu localement sous le nom de Moulin du Mouliot, ce moulin à eau fut autrefois un centre vital de la vie rurale, moulant le grain quotidiennement jusqu'en 1987. La machinerie préservée, la signalétique originale proclamant « moutures tous les matins », ainsi que les événements culturels qui y sont régulièrement organisés, créent un lien vivant avec le riche patrimoine agricole de la Gascogne. Des journées portes ouvertes annuelles et des rassemblements communautaires célèbrent ici l'héritage durable de ce site évocateur, mêlant histoire et récits comme peu d'endroits savent le faire.

Le cadre : Nérac et ses environs:

Située au cœur...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES