

Demeure de caractère en pierre avec maison d'amis, granges et piscine ,sérénité au cœur du Lot et Garonne



## INFORMATION

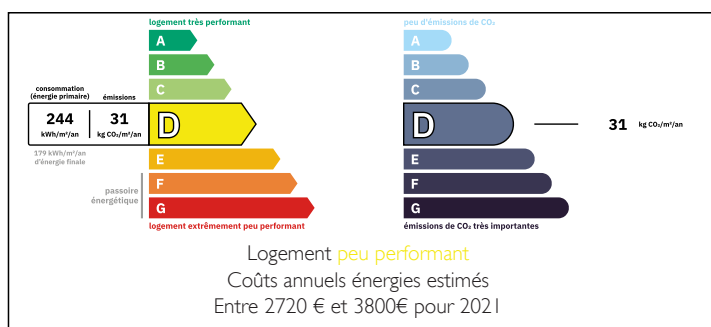
Ville:	Monbahus
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	3
SdB:	4
Surface:	181 m <sup>2</sup>
Terrain:	32167 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

À l'abri des regards, à 200 mètres d'une route paisible, cette propriété en pierre se dévoile comme un havre de paix, bercé par le silence de la campagne et les murmures du lac voisin. Sans voisins immédiats, mais à quelques minutes d'un village vivant doté d'une école, de commerces et d'un restaurant convivial, elle offre un équilibre rare entre isolement et accessibilité.

La maison principale séduit par ses volumes généreux et son atmosphère chaleureuse. Une cuisine ouverte en L s'étend vers une salle à manger accueillante, puis vers un salon baigné de lumière, dont le plafond cathédrale s'élève jusqu'à une mezzanine aérienne. Au rez-de-chaussée, une chambre double avec salle de bains privative offre un confort immédiat, complétée par une salle d'eau indépendante. À l'étage, deux autres chambres doubles disposent chacune de leur propre salle d'eau, idéales pour recevoir famille...

## 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

Indépendante, la maison d'amis constitue un espace intime et fonctionnel, parfait pour accueillir des proches ou envisager un revenu locatif. Elle comprend une chambre confortable et peut être aménagée selon vos envies.

À l'extérieur, le jardin entoure la maison et la piscine, offrant des vues dégagées sur la campagne environnante. La piscine chauffée, sécurisée et mesurant 10 mètres sur 5, invite à la détente en toute saison. Deux granges, l'une de 250 m<sup>2</sup> et l'autre de 150 m<sup>2</sup>, complètent l'ensemble et offrent un potentiel remarquable pour des projets artistiques, artisanaux ou de rénovation.

Le terrain, en grande partie cultivé par un agriculteur local, garantit un entretien minimal tout en conservant l'authenticité rurale du lieu. La propriété est également bordée par un lac, dont les droits de pêche sont étendus aux propriétaires, ajoutant une touche bucolique à ce cadre déjà enchanteur.

Située à 11 km de Cancon, à 17 km de Miramont-de-Guyenne et à 21 km de la charmante ville d'Eymet, cette demeure se trouve à seulement 39 km de l'aéroport de Bergerac, facilitant les déplacements et l'accueil de visiteurs.

-----  
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES