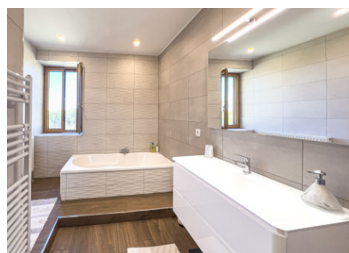
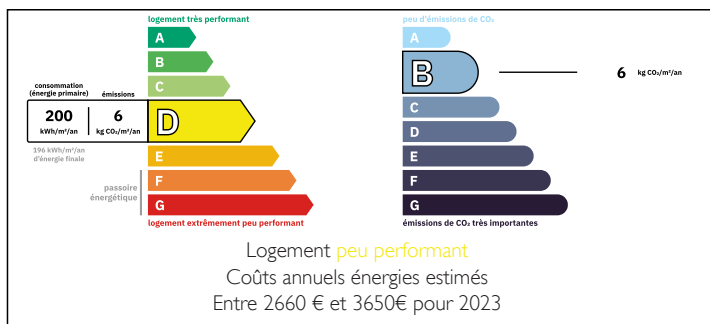


Près de Duras et Eymet – maison en pierre, grand gîte indépendant, piscine, 1 ha et vues panoramiques



DPE



INFORMATION

Ville:	Duras
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	235 m2
Terrain:	10000 m2

RÉSUMÉ

Dans un environnement paisible, à proximité de Duras et d'Eymet, cette belle maison en pierre restaurée bénéficie d'une situation dominante et de vues dégagées vers un village perché au loin. Calme et privée, elle allie charme, confort et art de vivre en extérieur.

Les pièces de vie lumineuses s'ouvrent sur une vaste terrasse faisant le tour de la maison. L'habitation principale comprend trois chambres, une grande cuisine-salle à manger, un salon accueillant avec poêle à granulés, un second espace de réception et une suite parentale. De l'autre côté de la charmante cour, un grand gîte indépendant offre un hébergement modulable pour famille, amis ou location saisonnière.

Le terrain paysager d'environ 1 ha comprend un jardin mature, une piscine de 10 × 5 m et un puits. Plus de 250 m² de dépendances offrent garage,

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

Située dans une campagne paisible près de Duras et d'Eymet, cette belle propriété en pierre restaurée bénéficie d'une position dominante et de vues lointaines vers un village perché. Privée sans être isolée, elle allie charme, confort toute l'année et généreux espaces extérieurs.

La maison principale est lumineuse et accueillante, avec pierres apparentes, poutres et sols carrelés. Une spacieuse cuisine-salle à manger et un salon traversant avec poêle à granulés communiquent facilement avec la grande terrasse qui entoure la maison, idéale pour les repas en plein air et la détente. Un second espace de réception, ouvert sur le salon, convient parfaitement comme bureau ou coin lecture.

À l'étage, la suite principale comprend un dressing et une salle d'eau privative. Deux autres chambres doubles et une salle de bains familiale complètent ce niveau. Une chaudière à granulés de bois installée en 2022 assure le chauffage central.

De l'autre côté de la cour fleurie, l'ancien pigeonnier aménagé offre un grand gîte indépendant comprenant une généreuse pièce de vie ouverte avec cuisine et poêle à granulés, une chambre et une salle d'eau au rez-de-chaussée, ainsi qu'un espace nuit en mezzanine, avec fenêtres, dans la tour.

Plus de 250 m² de dépendances comprennent une grande buanderie, un garage, un atelier et de nombreux espaces de stockage. Les propriétaires disposent d'un devis professionnel pour la démolition totale ou partielle de la grande grange, mais ont volontairement choisi de ne pas engager les travaux afin de laisser au futur acquéreur le choix de l'aménagement :...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2400 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES