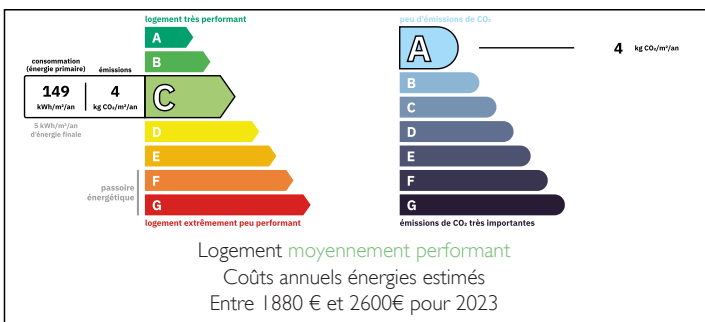


Entre Bergerac et Villeneuve, à 7 min d'un golf, grande maison en pierre au calme avec parc de 3ha et piscine.



## DPE



## INFORMATION

|              |                |
|--------------|----------------|
| Ville:       | Beaugas        |
| Département: | Lot-et-Garonne |
| Ch:          | 3              |
| SdB:         | 1              |
| Surface:     | 165 m2         |
| Terrain:     | 30000 m2       |

## RÉSUMÉ

Découvrez un véritable havre de paix, une maison de caractère en pierre bénéficiant d'une situation géographique idéale. Ce bien d'exception s'étend sur un domaine privé de plus de 3 hectares, entièrement isolé et accessible par un chemin d'accès privé. Le parc est magnifiquement boisé d'une forêt de pins et de chênes, garantissant une tranquillité absolue, sans aucun voisin ni vis-à-vis. La maison elle-même a été conçue avec des matériaux de haute qualité qui soulignent son authenticité et son charme. Elle s'organise autour d'une immense véranda lumineuse, véritable pièce de vie supplémentaire, agrémentée d'une cheminée ouverte idéale. L'intérieur offre des prestations soignées : Une cuisine équipée et fonctionnelle, un salon s'ouvrant sur un patio intimiste, L'espace nuit comprend trois chambres de belle taille, un dressing séparé, une salle de bains complète et un WC indépendant. Le séjour donne...

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

La maison est un bien de plain-pied de 165m<sup>2</sup> environ divisée en :

- Un séjour avec cheminée ouverte de 49 m<sup>2</sup>
- Une cuisine entièrement équipée de 27m<sup>2</sup>
- Un salon de 32m<sup>2</sup>
- Un patio intimiste de 21m<sup>2</sup>
- Une chambre de 16m<sup>2</sup>
- Une chambre de 11m<sup>2</sup>
- Une chambre de 11m<sup>2</sup>
- Une salle de bains / salle d'eau de 9m<sup>2</sup>
- Un dressing de 6m<sup>2</sup>
- Un garage faisant aussi office de chaufferie et de buanderie de 25m<sup>2</sup>

La piscine mesure 4m x 8m au chlore avec un liner neuf. Celle-ci peut être chauffée par une pompe à chaleur.

Le chauffage et la production d'eau chaude se font par une pompe à chaleur.

Une climatisation réversible est installée dans le séjour et le salon.

L'assainissement se fait via une fosse septique aux normes actuelles.

L'accès au bien se fait par un chemin privatif fermé par un portail électrique.

-----

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

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 950 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES