

Domaine exquis avec manoir, maison d'amis et appartement près d'une ville de marché sur la rivière Lot,



## INFORMATION

Ville:	Castelmoron-sur-Lot
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	10
SdB:	8
Surface:	531 m <sup>2</sup>
Terrain:	22350 m <sup>2</sup>

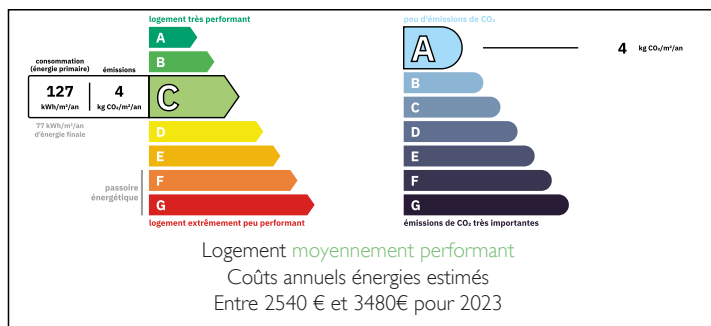
## RÉSUMÉ

Une Demeure Française d'Exception avec Manoir, Maison d'Amis et Appartement — Sud-Ouest de la France

Découvrez un Joyau Rare d'Élégance et de Patrimoine

Nichée au cœur de plus de 2 hectares (5,5 acres) de jardins paysagers magnifiquement entretenus, cette propriété d'exception incarne le summum du luxe, de la discrétion et du charme intemporel. Située près du village de marché de Castelmoron-sur-Lot, avec Villeneuve-sur-Lot et Agen à proximité, elle offre le meilleur de la vie à la campagne dans l'une des régions les plus pittoresques du sud-ouest de la France

## 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

Le Manoir – 338 m<sup>2</sup> de Raffinement et de Grandeur  
Une longue allée mène à ce superbe manoir de six chambres, véritable vitrine d'architecture classique et de confort moderne. À l'intérieur, des volumes élégants et des finitions sur mesure créent une atmosphère chaleureuse et sophistiquée.

- Spacieuses pièces de réception avec cheminée et poêle à bois
  - Cuisine gastronomique entièrement équipée avec des aménagements contemporains
  - Élégante terrasse couverte avec vue panoramique – idéale pour recevoir
  - Suite au rez-de-chaussée avec salle d'eau privative
  - Escalier majestueux menant à cinq chambres décorées individuellement, dont une somptueuse suite parentale avec baignoire sur pieds
  - Plusieurs salles de bains attenantes et un salon pour enfants
  - Système de chauffage performant avec pompe à chaleur moderne et panneaux solaires photovoltaïques
- À l'extérieur, une piscine chauffée au sel de 10 x 5 m et une vaste terrasse ensoleillée créent le cadre parfait pour des après-midis de détente.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 4724 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

Maison d'Amis (131 m<sup>2</sup>)

Charmante maison indépendante de plain-pied, idéale pour recevoir des amis ou comme location saisonnière haut de gamme.

- 3 chambres doubles
- Cuisine-salle à manger élégante et salon cosy avec poêle à bois
- Salle d'eau et WC séparé
- Piscine privée de 8 x 4 m avec terrasse ensoleillée

Appartement Indépendant (62 m<sup>2</sup>)

Appartement écologique autonome, climatisé réversible via pompe à chaleur, offrant :

- Espace de vie ouvert avec cuisine, salle à manger et salon
- 1 chambre et salle d'eau
- Terrasse privée avec bassin de nage équipé d'un système de nage à contre-courant