

Charmante maison en pierre de 3 chambres, idéalement située, avec grange, gîte pour quatre personnes et piscine



INFORMATION

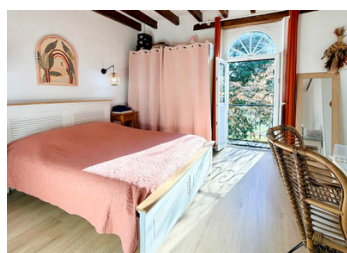
Ville:	Dausse
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	200 m ²
Terrain:	3185 m ²

RÉSUMÉ

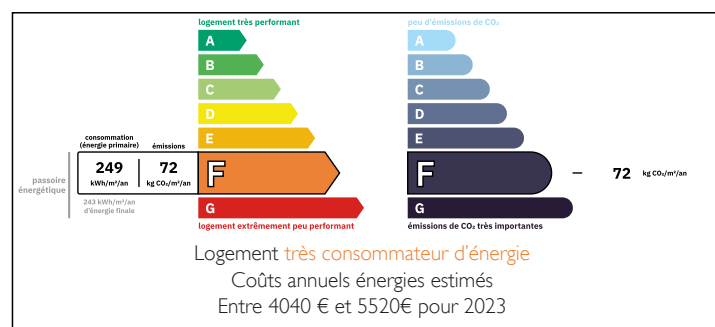
Cette maison en pierre entièrement rénovée offre charme, confort et un excellent potentiel d'investissement. Implantée sur 3 185 m² de jardin clos et arboré, elle bénéficie d'un emplacement idéal, à 20 minutes de Villeneuve-sur-Lot et à 10 minutes d'une gare reliant directement Toulouse et Agen. La maison principale dispose du chauffage central et du double vitrage pour un confort optimal toute l'année. Un gîte T3 indépendant constitue une belle opportunité de revenus, en location saisonnière ou à l'année.

Une grande grange en pierre de 170 m², en excellent état, offre un fort potentiel d'aménagement. La piscine et les extérieurs paysagers créent un cadre paisible, parfait pour une résidence familiale ou une maison de vacances.

Une opportunité rare d'acquérir une propriété rénovée avec plusieurs sources de revenus dans un secteur recherché du Lot-et-Garonne.

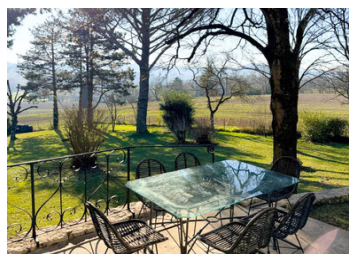


DPE



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

Nichée dans un hameau paisible et entourée de paysages vallonnés, cette maison en pierre entièrement rénovée offre une combinaison rare d'élégance, de tranquillité et de potentiel. Accessible par des portails sécurisés, la propriété s'ouvre sur une cour accueillante avec stationnement et s'étend sur 3 185 m² de terrain clos et arboré.

Rez-de-chaussée :

- Salle à manger de 26 m²
- Salon de 26 m²
- Cuisine de 18 m²
- Salle d'eau avec WC de 4 m²

1er étage :

- 2 x chambres de 19 m²
- 1 x chambre de 18 m²

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1305 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

Le chauffage central et le double vitrage assurent un confort optimal toute l'année.

Extérieurs et dépendances :

Une grange en pierre de 170 m² comprenant salle de jeux, abri, rangements et bureau, avec un beau potentiel d'aménagement (sous réserve d'autorisations).

Un gîte T3 indépendant, avec son propre accès et sa terrasse, offre un hébergement idéal pour des invités ou une activité locative.

La piscine clôturée bénéficie d'une vue dégagée sur les collines.

À proximité de Dausse, de Villeneuve-sur-Lot et d'une gare reliant directement Toulouse et Agen. La région du Lot-et-Garonne est réputée pour sa beauté naturelle et sa gastronomie.

Photos et plan disponibles sur demande.