

A 5 minutes de DURAS, Gros potentiel pour cette maison en pierre à restaurer avec son jardin arboré et clôturé



## INFORMATION

Ville:	Auriac-sur-Dropt
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	118 m <sup>2</sup>
Terrain:	3600 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Maison de caractère avec vue dégagée – Près de Duras

Découvrez cette maison en pierre pleine de potentiel, située à deux pas du village de Duras et de ses commodités. Sur un terrain clôturé de 3600 m<sup>2</sup>, cette propriété offre un cadre de vie paisible avec une vue imprenable.

La maison de plain-pied se compose de :  
Entrée, cuisine séparée et salon avec cheminée.  
3 chambres, salle de bains et toilettes.  
Cellier et buanderie avec accès au grenier aménageable.

Extérieur et dépendances :  
Le jardin clôturé est un véritable verger (pommiers, poiriers, vignes, kiwis...) avec une terrasse, un garage attenant et diverses dépendances et un puits

## DPE

DPE non requis.

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

Cette propriété est divisée en :

- un hall d'entrée de 5,5 m<sup>2</sup>
- une cuisine de 16 m<sup>2</sup>
- un salon de 21 m<sup>2</sup>
- une chambre de 9 m<sup>2</sup>
- une chambre de 18,41 m<sup>2</sup>
- une chambre de 13,8 m<sup>2</sup>
- une salle d'eau de 6,6 m<sup>2</sup>
- des toilettes
- une buanderie de 7,3 m<sup>2</sup>
- un cellier de 8,44 m<sup>2</sup>
- un garage attenant de 27 m<sup>2</sup>
- un grenier aménageable de près de 100 m<sup>2</sup>
- des dépendances de 30 m<sup>2</sup> et 13 m<sup>2</sup>
- un abri de jardin de 38 m<sup>2</sup>
- un ensemble de dépendances de près de 75 m<sup>2</sup>

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

La toiture a été restaurée il y a une quinzaine d'années.

Le conduit de cheminée a été refait en 2024.

Le système d'assainissement est indépendant et non conforme.

Travaux à prévoir : double vitrage, électricité, isolation, assainissement, etc.

## NOTES

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