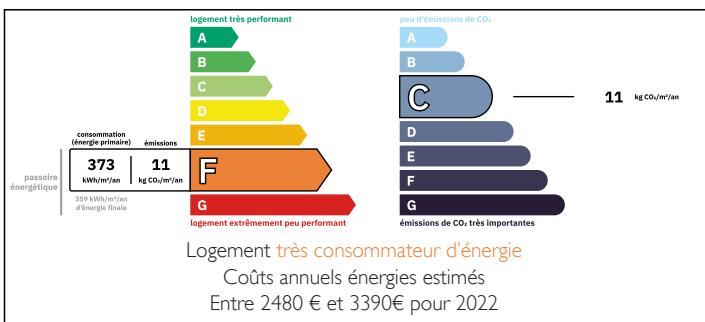


Charmante maison en pierre de village avec vue sur le château, 3 chambres et toiture récente

EXCLUSIF



DPE



INFORMATION

Ville:	Loubès-Bernac
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	3
SdB:	3
Surface:	154 m2
Terrain:	562 m2

RÉSUMÉ

Située au cœur d'un village dynamique, accessible par une petite impasse, cette charmante maison en pierre bénéficie de belles vues sur l'église, le lavoir et un château à proximité. Des portes vitrées en arche ouvrent sur un hall menant à une cuisine récente (2021), ouverte sur la salle à manger et baignée de lumière, avec vue sur le château. À l'extrémité, le salon plein de caractère est triple exposition avec murs en pierre, poutres et poêle à bois.

L'habitation comprend trois chambres, dont une avec salle d'eau privative, ainsi qu'une seconde salle d'eau et une salle de bains rénovée. Un escalier mène à une pièce en rez-de-jardin avec balcon, idéale comme bureau ou salon, à rafraîchir.

Une annexe avec galerie et entrée indépendante offre un beau potentiel d'agrandissement ou de création d'un gîte (sous réserve). Toiture refaite en 2021. Raccordée...

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.



TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Nichée dans une petite impasse au cœur d'un village dynamique, cette charmante maison en pierre bénéficie de belles vues sur l'église, le lavoir et un château à proximité.

Des portes vitrées en arche ouvrent sur un hall d'entrée menant à une cuisine récemment installée (2021), ouverte sur l'espace salle à manger et baignée de lumière naturelle, avec vue sur le château.

À l'extrémité de la maison, le salon plein de caractère est triple exposition avec murs en pierre apparente, poutres et poêle à bois, créant un espace de vie chaleureux et accueillant.

L'habitation principale offre un mode de vie de plain-pied confortable. Ce niveau comprend également trois chambres, dont une avec salle d'eau privative, ainsi qu'une seconde salle d'eau et une salle de bains familiale récemment installée.

Quelques marches depuis le salon mènent à une pièce en rez-de-jardin avec belle hauteur sous plafond, balcon vitré et vue sur la campagne. Cet espace polyvalent pourrait faire un bureau, un atelier ou un salon supplémentaire et bénéficierait de quelques travaux de rafraîchissement pour exploiter pleinement son potentiel.

Depuis le couloir, on accède à une annexe restant à rénover. Cet espace de belle hauteur comprend une galerie intérieure, une fenêtre donnant sur la seconde ruelle ainsi qu'un hall d'entrée actuellement inutilisé avec porte indépendante sur la rue. Cet espace flexible offre un excellent potentiel pour agrandir l'habitation ou créer un logement indépendant avec sa propre entrée (sous réserve d'autorisations).

À l'extérieur, une petite cour près de l'entrée bénéficie de belles vues vers...