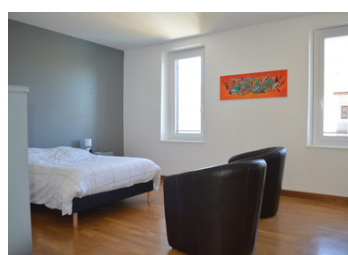


with unobstructed views of the hills, a beautiful stone property featuring a holiday cottage and a pool



## INFORMATION

Ville:	Pont-du-Casse
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	300 m <sup>2</sup>
Terrain:	2780 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

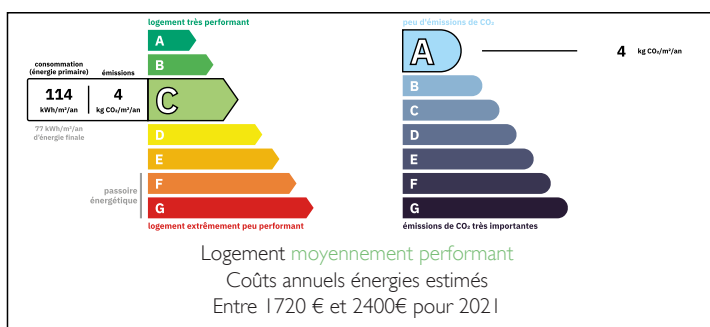
### EXCEPTIONAL PROPERTY - NEAR AGEN

Just 10 minutes from Agen, discover this magnificent stone manor house and its self-contained gîte, nestled in lush, private grounds. Fully renovated, the main house comprises a spacious living room of approximately 69 m<sup>2</sup> with a wood-burning insert, as well as a kitchen-diner. Upstairs, three large bedrooms and a complete master suite (bedroom, en-suite bathroom and dressing room), a shower room and a dressing room complete this prestigious property.

The gîte, ideal for holiday accommodation or entertaining, comprises a living room with a balcony, a modern kitchen, a bedroom, a recently fitted shower room and a secluded terrace. Garage and workshop on the ground floor.

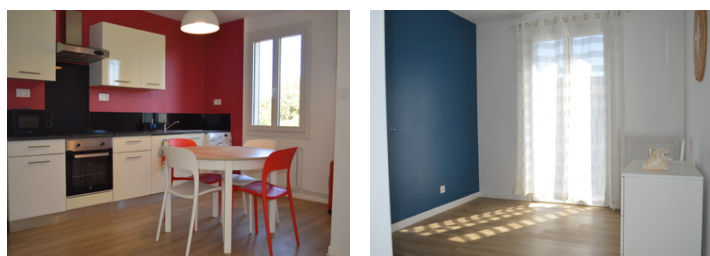
The enclosed, wooded grounds, which include a

## 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

The main house comprises

On the ground floor:

- An entrance hall (11.70m<sup>2</sup>)
- A living room (69m<sup>2</sup>) with a built-in fireplace
- A kitchen-diner (32m<sup>2</sup>) with an open fireplace
- A utility room (9.3m<sup>2</sup>) with a shower
- A toilet with a washbasin

On the first floor:

- A landing of 14m<sup>2</sup>
- A bedroom of 19m<sup>2</sup>
- A bedroom of 21m<sup>2</sup>
- A bedroom of 23m<sup>2</sup>
- A master suite comprising a bedroom of 18m<sup>2</sup>, a bathroom of 6m<sup>2</sup> and a dressing room of 4.4m<sup>2</sup>
- A 4.10m<sup>2</sup> dressing room
- A 3.8m<sup>2</sup> shower room
- A separate toilet

The gîte comprises:

- A 22m<sup>2</sup> kitchen-diner
- An 18m<sup>2</sup> living room opening onto a balcony
- A 12.65m<sup>2</sup> bedroom
- A recently fitted 6m<sup>2</sup> shower room
- A separate toilet.

In the basement:

- A 28m<sup>2</sup> garage
- A 17m<sup>2</sup> workshop
- A 15.80m<sup>2</sup> boiler room

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 3950 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

For the main house, hot water and heating are provided by a heat pump, whilst for the gîte these are provided by an electric boiler.

All windows are double-glazed

The gate is automatic

The chlorinated swimming pool (with the option to switch to salt) measures 11m<sup>2</sup> by 5m<sup>2</sup> with a 2m diving pit.

The roof was inspected and treated for moss in March 2026

Fibre broadband is available at the property

The property has its own private sewage system