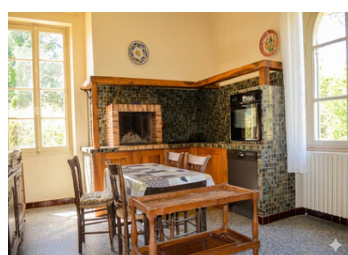


A 10 minutes d'Agen et de l'autoroute A62 , propriété sur plus de 4.4 ha avec bois entièrement clôturé



INFORMATION

Ville:	Layrac
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	260 m ²
Terrain:	44000 m ²

RÉSUMÉ

Domaine de Prestige : L'Éveil d'un Fleuron de Pierre

À seulement 10 min d'Agen et 1h de Toulouse, découvrez une propriété rare nichée au cœur de 4,4 hectares de nature préservée. Ce havre de paix, véritable ode à la sérénité, se compose d'une demeure de caractère, d'une grange monumentale et d'un pigeonnier authentique.

Le Charme de l'Ancien

Pierres apparentes et poutres centenaires signent l'âme de ce lieu. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un porche majestueux, un vaste séjour avec cheminée ouverte, un bureau et les pièces techniques. L'étage, accessible de plain-pied, offre une seconde entrée, une cuisine, un petit salon, une salle à manger et trois chambres.

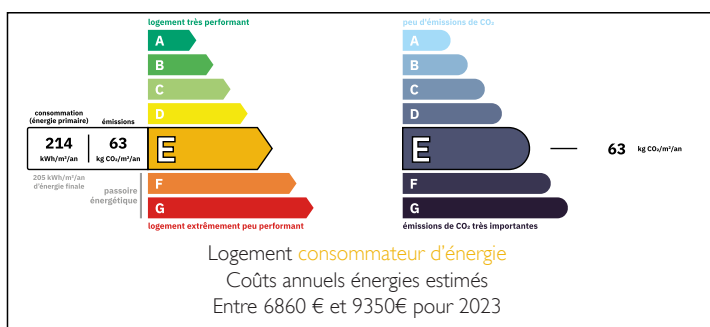
Un Potentiel Illimité

À restaurer selon vos envies, ce domaine est idéal

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.

DPE





DESCRIPTION

Cette maison de maître se divise:

Au rez-de-chaussée:

- Porche de 4.2m²
- Pièce de vie de 50m² (salon séjour) avec cheminée monumentale
- Un bureau de 22m²
- Une salle de bains complète de 7.5m²
- Un w-c
- Une buanderie de 9.7m²
- Un cellier de 6.61m²
- Une chaufferie de 6m²

Au premier étage ou rez-de-jardin:

- Une entrée de 17m²
- Une cuisine de 22m²
- Une salle à manger de 31m²
- Un petit salon de 13m²
- Une chambre de 12.5m² en enfilade avec une deuxième chambre de 14.5m²
- Une chambre de 15.70m² avec sa salle d'eau de 4.32 et son w-c

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1342 EUR

Taxe habitation: EUR

L'ensemble des fenêtres sont en simple vitrage
Le chauffage est un chauffage au fioul tout comme la distribution d'eau chaude.
L'assainissement est individuel

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

NOTES