

Propriété d'exception avec vue imprenable en hauteur, jardins paysagers, piscine, à seulement 3 km de Duras.



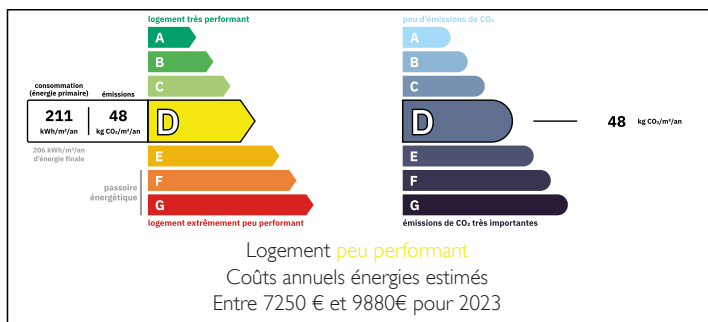
## INFORMATION

|              |                |
|--------------|----------------|
| Ville:       | Duras          |
| Département: | Lot-et-Garonne |
| Ch:          | 4              |
| SdB:         | 3              |
| Surface:     | 320 m2         |
| Terrain:     | 3350 m2        |

## RÉSUMÉ

Nichée au bout d'un chemin de campagne sinueux montant la colline, cette propriété enchantée bénéficie de vues panoramiques sur tous les côtés. Entourée d'un jardin fleuri et coloré, elle dispose d'une grande piscine et d'une maison ayant fait l'objet de nombreuses rénovations et modernisations ces dernières années. Parmi les points forts, un superbe salon avec plafond cathédrale et une véranda donnant sur la piscine. L'habitation spacieuse comprend quatre chambres, trois salles de bains et une vaste cuisine-salle à manger. Idéalement située à seulement 3 km du charmant village de Duras et à 39 minutes de l'aéroport de Bergerac.

## 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 données 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 foncière:** 1655 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Cette charmante demeure de campagne, située aux abords de Duras, allie avec élégance le caractère traditionnel et le confort moderne. Elle bénéficie du double vitrage, du chauffage central au fioul, ainsi que du chauffage au sol dans les parties les plus récemment rénovées, ce qui en fait une maison idéale pour une résidence principale ou secondaire tout au long de l'année. L'agencement est le suivant :

Superbe Salon (110 m<sup>2</sup>) Récemment rénové, cet espace exceptionnel constitue le cœur de la maison. Doté d'un plafond cathédrale, de murs en pierre apparente, de poutres en bois et d'une magnifique cheminée en pierre, il dégage une atmosphère chaleureuse et élégante. La véranda attenante, avec ses grandes portes-fenêtres cintrées allant du sol au plafond, s'ouvre sur la piscine, inondant la pièce de lumière naturelle. Un escalier mène à une mezzanine.

Mezzanine Chambre/Bureau (52 m<sup>2</sup>) Actuellement utilisée comme bureau ou chambre ouverte, cette vaste pièce offre la possibilité de créer deux chambres supplémentaires ou une grande suite parentale avec salle de bains privative.

Cuisine – Salle à Manger (40 m<sup>2</sup>) Conviviale et fonctionnelle, elle est idéale pour les repas en famille ou entre amis. Une mezzanine située au-dessus de la cuisine pourrait être aménagée en espace de vie supplémentaire.

Couloir menant à l'espace nuit du rez-de-chaussée (8 m<sup>2</sup>)

Chambre 2 (15 m<sup>2</sup>) Avec un mur en pierre apparente, apportant charme et authenticité.

Chambre 3 (14,25 m<sup>2</sup>) Avec portes-fenêtres ouvrant sur une terrasse orientée à l'est.

Salle d'eau Comprend une douche, un lavabo ancien et un sèche-serviettes.

Toilettes...