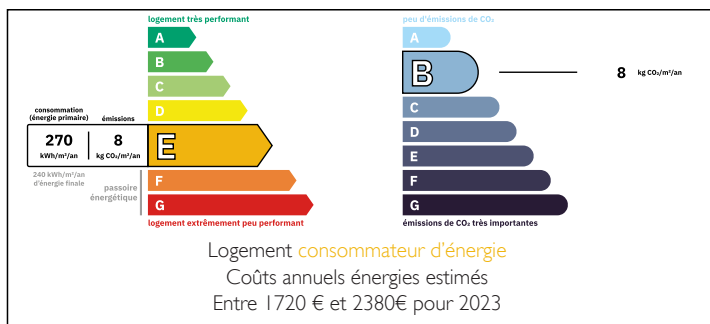


Charmante maison de campagne en pierre comprenant trois chambres, deux salles de bains, une cuisine-salle à manger

EXCLUSIF



DPE



INFORMATION

Ville:	Gavaudun
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	127 m ²
Terrain:	1478 m ²

RÉSUMÉ

Située au cœur de la campagne, à la frontière entre le Lot-et-Garonne et la Dordogne, cette maison de caractère est chargée d'histoire.

La rénovation, réalisée avec goût et sensibilité, a su préserver tous les éléments traditionnels, tels que les murs en pierre et les poutres en chêne, tout en en faisant une demeure confortable, idéale pour y vivre à l'année ou pour y passer des vacances.

Située au bout d'une impasse, elle est à l'abri de la circulation, tout en se trouvant à seulement quelques minutes en voiture de toutes les commodités locales de Lacapelle-Biron.

La maison comprend un salon lumineux et spacieux avec un poêle à bois, une cuisine/salle à manger également équipée d'un poêle à bois, ainsi qu'une chambre double au rez-de-chaussée et une salle d'eau attenante. À l'étage, on trouve deux autres

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

On accède à cette grange en pierre magnifiquement restaurée par une impasse desservant un petit hameau situé aux abords de Gavaudun.

La maison dispose d'un jardin composé de pelouses, d'arbres matures et de terrasses pavées et couvertes à l'avant et à l'arrière de la propriété. Une grande piscine creusée (dotée d'un liner récemment installé) donne sur des prairies et des bois. Difficile d'imaginer un endroit plus paisible.

Attenant à la maison se trouve un garage qui abrite l'ancien four à pain du village. On y trouve également un coin salon couvert, avec le local technique de la piscine à l'arrière.

On accède à la maison par une porte donnant depuis la terrasse couverte arrière sur la cuisine (5,1 m x 4,9 m), qui comprend une série d'éléments encastrés et un poêle à bois.

À droite se trouve un grand salon (5,4 m x 5,0 m) offrant une double exposition sur les champs environnants. Cette pièce aux proportions harmonieuses est pleine de charme avec ses murs en pierre, ses poutres apparentes et son poêle à bois. Elle est idéale pour les soirées d'hiver douillettes ou les journées d'été paresseuses.

Au fond de la cuisine, on trouve un couloir et un escalier menant au premier étage. Une salle d'eau avec WC et lavabo (2,1 m x 1,8 m) dessert la chambre double adjacente du rez-de-chaussée (4,6 m x 3,0 m).

À l'étage, on trouve deux autres chambres doubles (5,0 m x 4,7 m et 4,8 m x 3,2 m) ainsi qu'une salle...