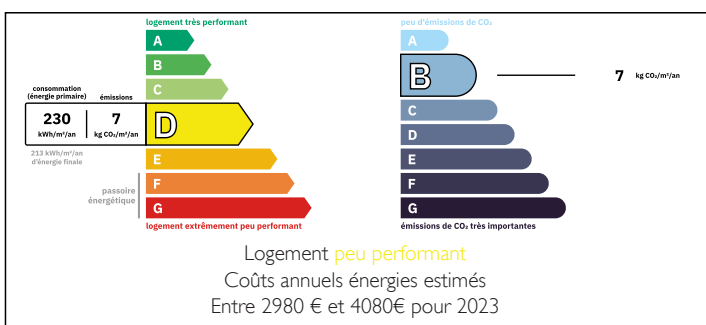


Proche Duras, pension équine avec maison en pierre rénovée, piscine, double garage et grange. 2 ha de parc.



DPE



INFORMATION

Ville:	Saint-Pierre-sur-Dropt
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	170 m2
Terrain:	20000 m2

RÉSUMÉ

Propriété en pierre & Pension équine proche Duras

À 40 min de l'aéroport de Bergerac et 1h20 de Bordeaux, découvrez cette superbe propriété en pierre de pays, nichée à quelques minutes du village de caractère de Duras. Idéal pour un projet équestre ou une vie au vert, ce domaine s'étend sur plus de 2 hectares de prairies attenantes avec mare et carrière.

La demeure de charme offre une belle entrée, une cuisine équipée, une salle à manger et un salon chaleureux avec cheminée. L'espace nuit dispose de 4 chambres confortables et de 2 salles d'eau (dont une récente). Une mezzanine fait office de bureau lumineux.

À l'extérieur, une terrasse conviviale et une grande piscine couverte d'un dôme promettent de beaux moments de détente. Les installations sont complétées par un double garage, un atelier et une

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

La maison principale se divise en :

- Une entrée de 5.95m²
- Une cuisine équipée de 12.6m²
- Une salle à manger de 28.3m²
- Un salon de 21m² avec son coin cheminée
- Une mezzanine de 25m² faisant office de bureau
- Un premier espace nuit comprenant une chambre de 10.1m², une salle d'eau de 5.33m² et un w-c
- Un second espace nuit comprenant une chambre de 13.1m², une chambre de 12.16m², une chambre de 21m² et une salle d'eau de 4.55
- Une chaufferie de 28m²

La grange est divisée en :

- Un atelier de 44m²
- Une partie grange de 88m² avec 4 boxes pour chevaux

Un double garage de 49m²

La piscine au chlore mesure de 10m x 5m x 1.5m et est surmontée d'un dôme

Des panneaux solaires sont situés sur le toit de la grange dont la rentabilité annuelle est d'environ 650 €

Le chauffage est fourni par une chaudière à pellets

L'eau chaude est fourni par un cumulus récent

Les menuiseries sont en double vitrage avec moustiquaires et les volets sont en bois

Le portail est automatisé

L'assainissement est une fosse septique

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

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1957 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES