

Charmante maison de village pleine de caractère, avec cour intérieur et à deux pas de la vie et des commodités

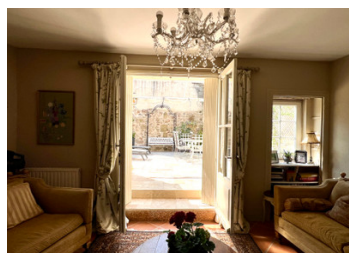


INFORMATION

Ville:	Lauzun
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	120 m2
Terrain:	0 m2

RÉSUMÉ

Débordante de charme et de caractère, cette magnifique maison de village en pierre est située au cœur du pittoresque village médiéval de Lauzun. Entourée de bâtiments historiques magnifiquement restaurés, elle bénéficie d'un emplacement privilégié, à quelques pas seulement du café, du restaurant, du magasin de village et des sentiers de randonnée qui sillonnent la campagne environnante. La propriété allie des espaces de vie spacieux et lumineux à des éléments d'époque authentiques, notamment des murs en pierres apparentes et des poutres d'origine, créant ainsi une atmosphère chaleureuse et accueillante. Idéalement située à seulement 30 minutes de l'aéroport international de Bergerac et à proximité des bastides très prisées d'Eymet et d'Issigeac, elle convient parfaitement comme résidence principale, maison de vacances facile à entretenir ou bien d'investissement offrant un excellent pote



DPE

DPE non requis.

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

Magnifiquement entretenue et débordante de caractère authentique, cette charmante maison de village en pierre allie les éléments d'époque au confort moderne. Bénéficiant d'un chauffage central électrique, d'un raccordement au tout-à-l'égout et d'un ravissant jardin clos, la propriété offre des pièces spacieuses et bien agencées sur deux étages, avec un grenier offrant un potentiel de rangement supplémentaire. Les salles d'eau récemment rénovées ont été aménagées avec soin, chacune disposant d'une douche à l'italienne contemporaine.

Les pièces

Rez-de-chaussée – Sol en tomettes de terre cuite dans toutes les pièces

Spacieuse pièce à vivre ouverte comprenant une salle à manger, un salon et une cuisine équipée (40,27 m²) avec des murs en pierres apparentes, des poutres d'origine et un sol traditionnel en tomettes de terre cuite.

Salon séparé (26,61 m²) avec des portes-fenêtres s'ouvrant sur le jardin privé clos.

Vestiaire pour invités (1,44 m²) avec lavabo.

Jardin intérieur clos (30 m²) avec un joli dallage en travertin.

Buanderie/chaufferie.

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 859 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

Premier étage – Parquet d'origine sur toute la surface

L'escalier en bois d'origine mène au premier étage comprenant :

Palier (4,07 m²).

Chambre 1 (16,90 m²) avec accès direct à la salle d'eau.

Chambre 2 (16,08 m²).

Salle d'eau familiale (5,43 m²) avec douche à l'italienne, lavabo, sèche-serviettes et WC.

Chambre 3 (12,63 m²) avec salle d'eau attenante (5,26 m²) comprenant une douche à l'italienne, un