

Maison de caractère, 4 chambres, piscine, 1,5 ha et vue panoramique sur la campagne, proche de Duras



INFORMATION

Ville:	Duras
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	145 m2
Terrain:	15632 m2

RÉSUMÉ

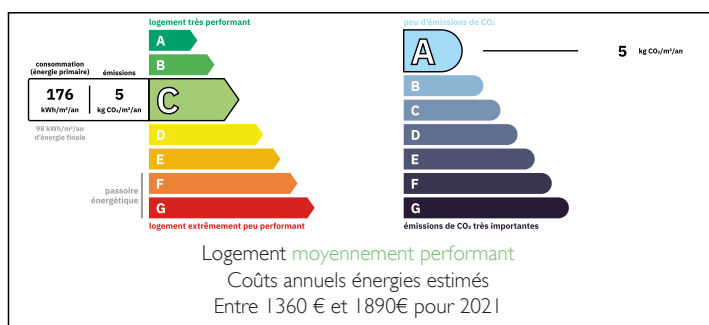
Au calme, à proximité de Duras, cette agréable maison de 4 chambres bénéficie de belles vues dégagées sur la campagne. La cuisine ouverte sur la salle à manger et le séjour donne directement sur une grande terrasse couverte avec cuisine d'été et four à pizza, créant une vraie continuité entre intérieur et extérieur. La piscine, toute proche de la terrasse, est idéale pour se détendre, recevoir et profiter du panorama. Une très grande chambre principale au rez-de-chaussée, avec poutres apparentes, apporte charme et confort, tandis que trois autres chambres accueillent famille et invités.

Sur environ 1,56 ha, la propriété dispose aussi d'un triple garage avec atelier et de dépendances, alliant ainsi agrément et fonctionnalité. Environ 2 ha attenants pourraient être acquis séparément.

Duras, avec son marché hebdomadaire, ses commerces et restaurants, est à moins de 10



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 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

Située au calme, dans la campagne proche de Duras, cette agréable maison de quatre chambres bénéficie de beaux volumes, d'agréables espaces extérieurs et de superbes vues dégagées.

Le cœur de la maison est la pièce de vie ouverte réunissant cuisine équipée, salle à manger et salon avec poêle à bois. Des portes-fenêtres donnent directement sur la grande terrasse couverte avec cuisine d'été et four à pizza. La piscine, entourée d'une terrasse en bois, se trouve juste au-delà : un ensemble idéal pour recevoir, se détendre et profiter pleinement des vues sur la campagne.

Au rez-de-chaussée, la très grande chambre principale séduit par son plafond haut et ses poutres apparentes. Elle dispose de rangements intégrés et de la climatisation réversible. Le hall d'entrée dessert également une salle d'eau avec WC.

À l'étage se trouvent trois autres chambres avec rangements, une salle d'eau avec double vasque et sèche-serviettes, ainsi qu'un WC indépendant.

Le confort est assuré par une climatisation réversible alimentée par une pompe à chaleur, complétée par le poêle à bois. La maison bénéficie également du double vitrage et d'un DPE classé C.

La propriété s'étend sur environ 1,56 ha, avec la possibilité d'acquérir séparément environ 2 ha attenants supplémentaires.

Un véritable atout est le vaste garage triple attenant avec espace atelier et trois portes électriques. Une troisième salle d'eau avec WC, accessible depuis la terrasse, est particulièrement pratique pour la piscine. S'ajoutent de nombreuses places de stationnement, un portail électrique, des dépendances, un abri, une clôture électrique et un système...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1200 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES