LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

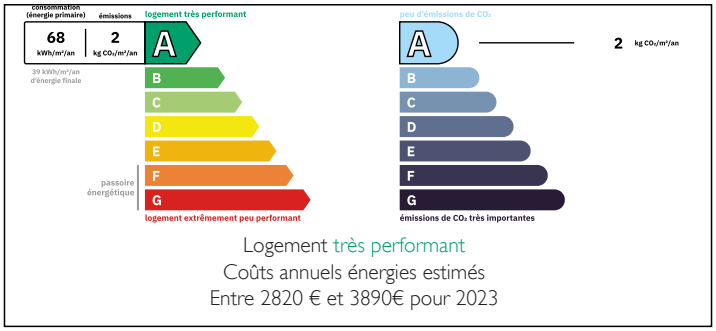
Ref: A36877AT47

Prix: 1 265 000 EUR
honoraires charge vendeur

Propriété d'exception 9 chambres, piscine & 3,5ha – résidence de prestige ou projet hôtelier. Classe A

EXCLUSIF

DPE



Logement très performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2820 € et 3890€ pour 2023

INFORMATION

Ville:	Duras
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	9
SdB:	6
Surface:	705 m2
Terrain:	34680 m2

RÉSUMÉ

UN SYMBOLE D'ESPACE, D'ÉLÉGANCE ET DE POSSIBILITÉS

Rare opportunité d'acquérir un manoir de 9 chambres et 6 salles de bains, alliant élégance, volumes et polyvalence. Avec six pièces de réception – dont un salon à double hauteur, une bibliothèque et une salle de musique – cette demeure est conçue pour une vie de prestige. La cuisine artisanale, avec plans en marbre, s'ouvre sur une belle salle à manger, parfaite pour recevoir. Escalier en pierre, larges couloirs et finitions soignées offrent une élégance fluide et luxueuse.

Une annexe indépendante de 2 chambres garantit l'intimité des invités, du personnel ou pour de la location.

À l'extérieur, terrasses soignées, piscine raffinée et près de 3,5 ha de parc et de bois forment un havre de paix.

À seulement 15 min de deux bastides animées, proche des vignobles et du golf.

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A36877AT47

Prix: 1 265 000 EUR
honoraires charge vendeur

TAXES LOCALES

Taxe habitation: **EUR**

NOTES

DESCRIPTION

ESPACE DE VIE RAFFINÉ EN REZ-DE-CHAUSSÉE
Le rez-de-chaussée spacieux de cette élégante propriété allie grandeur et confort. Le charme opère immédiatement grâce aux murs en pierre apparente, aux plafonds à poutres en bois et aux sols carrelés avec chauffage au sol. Un large escalier en pierre majestueux structure les vastes halls d'entrée, créant une circulation fluide entre les pièces de réception – idéales pour recevoir. Ces volumes généreux offrent également un cadre parfait pour exposer une collection d'art, soulignant le raffinement de la demeure. La cuisine artisanale avec plans de travail en marbre s'ouvre sur une magnifique salle à manger, tandis que le salon en double hauteur, la salle de musique et la bibliothèque constituent des espaces de vie élégants et chaleureux. Le rez-de-chaussée, par ses belles proportions et son agencement soigné, permet la création d'une suite, idéale pour une vie de plain-pied ou un espace invités. Des portes-fenêtres relient l'intérieur aux terrasses paysagées, aux coins ombragés et à la piscine. Que ce soit en tant que résidence familiale ou demeure d'accueil, ce niveau conjugue avec équilibre raffinement et fonctionnalité.

ÉLÉGANT PREMIER ÉTAGE AVEC SUITES SPACIEUSES ET CARACTÈRE
Depuis le grand escalier en pierre, le premier étage prolonge cette impression de grandeur et de raffinement. Six chambres superbement aménagées s'ouvrent sur de larges couloirs fluides, alliant intimité et sérénité. Trois chambres disposent de salles de bains attenantes, tandis que la quatrième et la cinquième partagent une élégante salle de bains Jack & Jill — idéale pour les...

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr