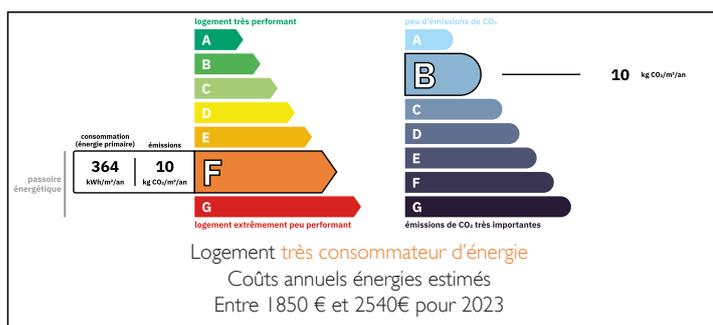


Charmante maison 2 ch. avec jardin, balcon, garage et potentiel de 2 logements dans une jolie bastide



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Duras
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	125 m <sup>2</sup>
Terrain:	416 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Charmante maison de 2 chambres avec beaucoup de potentiel, idéalement située à distance de marche d'une ville animée avec cafés, restaurants, supermarché et autres commodités. Rénovation nécessaire. Au rez-de-chaussée, une cuisine et un salon lumineux s'ouvrent par des portes-fenêtres sur une terrasse et un jardin — parfaits pour la vie en extérieur.

À l'étage, un second salon avec cheminée, deux grandes chambres doubles et une salle de bains spacieuse avec baignoire et douche. L'une des chambres donne sur un balcon en pierre avec escalier menant au jardin.

Petit garage attenant avec potentiel de rangement ou d'aménagement, plus une petite dépendance pouvant devenir une cuisine d'été ou un atelier.

Un bien flexible : résidence principale ou secondaire, location saisonnière, ou possibilité de créer deux logements séparés.

À noter : un classement énergétique en F implique

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

### Rez-de-chaussée

Vous entrez de la rue dans un hall avec escalier, accès au garage attenant et à la cuisine qui possède une fenêtre donnant sur la route. Depuis la cuisine, vous accédez au salon avec portes-fenêtres ouvrant sur la terrasse et le jardin.

Hall d'entrée – 10.1 m<sup>2</sup>

Cuisine – 14.1 m<sup>2</sup>

Salon – 19.5 m<sup>2</sup>

### Premier étage

Depuis le palier supérieur avec une fenêtre donnant sur le jardin, vous entrez dans un salon avec cheminée encastrée. Cette pièce est double exposition avec vue sur la rue et le jardin. Depuis le salon, un hall mène à la chambre 2, à la salle de bains et aux toilettes.

La chambre 2 possède des portes-fenêtres donnant sur un balcon en pierre avec un escalier menant au jardin.

La salle de bains comprend une baignoire séparée, une douche et un lavabo. Il y a des toilettes séparées avec lavabo.

Palier supérieur – 2.8 m<sup>2</sup>

Salon – 25.0 m<sup>2</sup>

Chambre 1 – 23.2 m<sup>2</sup>

Chambre 2 – 19.8 m<sup>2</sup>

Salle de bains – 7.1 m<sup>2</sup>

Toilettes – 3.9 m<sup>2</sup>

### Extérieur

L'entrée est sécurisée par des portails et il est possible d'entrer en voiture. Une terrasse se trouve près de la maison, avec un petit espace couvert pouvant devenir une cuisine d'été ou un atelier.

Sur le côté de la propriété, le jardin est en pelouse et haies, avec un bel arbre pour l'ombre. On y trouve également des rosiers et d'autres plantes agréables.

Le garage est spacieux et peut servir de rangement, d'atelier, ou même d'espace de vie supplémentaire (sous réserve d'autorisation).

Garage – 37.8 m<sup>2</sup>