

Domaine de charme avec pigeonnier, dépendances et 18 ha de terrain, proche Duras et Marmande



INFORMATION

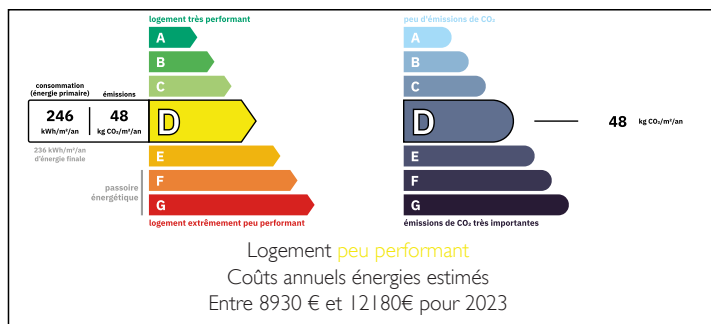
Ville:	Duras
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	400 m2
Terrain:	183712 m2

RÉSUMÉ

Située au bout d'un long chemin de campagne, cette propriété d'exception est entourée de bois, de champs et de deux grands étangs, offrant calme et charme rustique en abondance. Pleine de caractère, elle dispose d'un ravissant pigeonnier, de pièces généreuses et de nombreux éléments authentiques tels que sols en terre cuite, pierres apparentes et poutres. Le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée, une vaste salle à manger avec cheminée en pierre, une cuisine de ferme, un salon, un second séjour, une chambre en rez-de-chaussée ainsi qu'une cave. À l'étage, vous trouverez quatre chambres supplémentaires, dont une avec salle d'eau attenante, une salle de bains familiale, ainsi qu'une grande pièce offrant la possibilité de créer une suite parentale. Une grange spacieuse et plusieurs dépendances en pierre ouvrent de nombreuses perspectives d'agrandissement ou de conversion. Idéalement située entre Duras (13 km)...



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

Cette exceptionnelle maison de maître en pierre, nichée en toute intimité au bout d'un chemin de campagne, offre calme, confidentialité et charme intemporel. Remplie d'éléments d'origine, elle dégage une authenticité rare.

L'intérieur spacieux comprend de généreuses pièces de réception et 5 à 6 chambres, créant une demeure à la fois chaleureuse et impressionnante, idéale pour accueillir famille et amis.

Les Pièces :

Hall d'entrée : (19,24 m²) sol en terre cuite

Salle à manger : (37 m²) cheminée, porte donnant sur le jardin

Cuisine : (25 m²) porte vers le jardin

Salon : (30,50 m²) avec cheminée

Deuxième salon / Atelier d'art : (26,36 m²)

Chambre 1 : (24,50 m²)

Cave

Premier étage

Palier : (24 m²)

Chambre 2 : (25 m²)

Salle de bains : (13,24 m²)

Chambre 3 : (19,60 m²)

Chambre 4 : (14,47 m²)

Grande pièce : (47,74 m²) partiellement aménagée

Chambre 5 : (36 m²) avec salle d'eau attenante (6,48 m²)

Chambre 6 : (15 m²)

Terrain de 18,37 hectares

Les dépendances, dont une grange nécessitant quelques travaux, offrent un potentiel supplémentaire d'aménagement ou un usage pratique.

Propriété rare près de Duras, cette demeure d'exception allie élégance, histoire et tranquillité dans un cadre rural idyllique.

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

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES