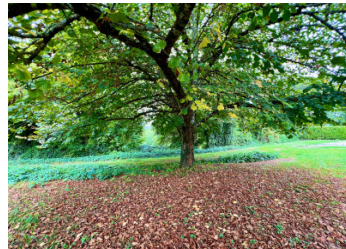


Ferme du XIX siècle avec plus de 9 hectares dans un village du 4712



INFORMATION

Ville:	Duras
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	160 m2
Terrain:	90336 m2



RÉSUMÉ

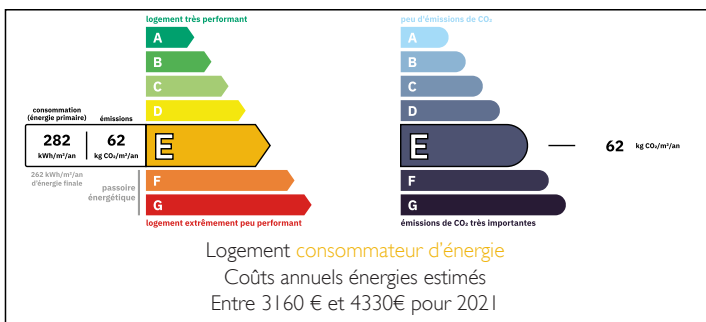
Cette ferme du XIXe siècle avec plus de 9 hectares de terrain offre l'opportunité de posséder un véritable havre de vie rurale authentique au cœur du Lot-et-Garonne.

Ancienne ferme datant des années 1800, elle convient parfaitement à ceux qui recherchent de l'espace et/ou un potentiel pour un projet de petite exploitation ou d'éco-tourisme.

Caractéristiques principales :

- Maison de construction traditionnelle avec éléments d'origine
- Plus de 9 hectares de terrain comprenant prairies, arbres matures et bois
- Cadre rural paisible
- Dépendances et granges de stockage offrant un potentiel de rénovation
- Arbres matures apportant caractère et ombrage
- Volets bleu lavande et fenêtres en bois

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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2000 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Potentiel de rénovation :

Bien que la propriété soit tout à fait habitable en l'état, elle offre un excellent potentiel de modernisation ou d'agrandissement, notamment grâce au vaste terrain et aux multiples dépendances en pierre. Elle est idéale pour créer une maison familiale, des hébergements touristiques ou un lieu de retraite à la campagne.

Localisation :

Située dans un village calme et convivial, la propriété se trouve à proximité de boulangeries, de producteurs de vin locaux et d'attractions culturelles. L'aéroport de Bergerac est à environ 40 minutes, et Bordeaux est accessible en moins de 90 minutes.

La propriété offre environ 170 m² habitables.

Rez-de-chaussée

- Cuisine (31 m²)
- Buanderie/salle d'eau – arrivée d'eau pour machine à laver, douche (6 m²)
- Salon – sol carrelé, cheminée, portes-fenêtres donnant sur le jardin (27 m²)
- Chambre – sol carrelé, poutres apparentes (23 m²)
- Grange attenante – potentiel d'aménagement en surface habitable (85 m²)

Étage

- 1ère chambre – parquet, poutres (25 m²)
- Palier entre les deux chambres, parquet, poutres (25 m²)
- 2ème chambre – parquet, poutres (20 m²)
- Salle de bains – sol carrelé, WC, lavabo, baignoire

Pigeonnier – potentiel gîte

- Pièce principale (29 m²)
- Vestibule (7 m²)
- Salle d'eau (7 m²)