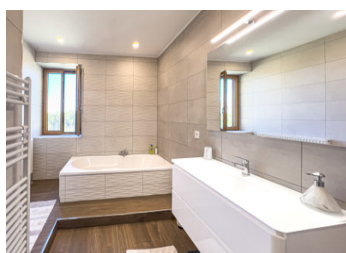


Charmante maison en pierre au calme, avec vaste terrasse, piscine, gîte et vue imprenable sur la campagne



## INFORMATION

Ville:	Duras
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	235 m2
Terrain:	10000 m2

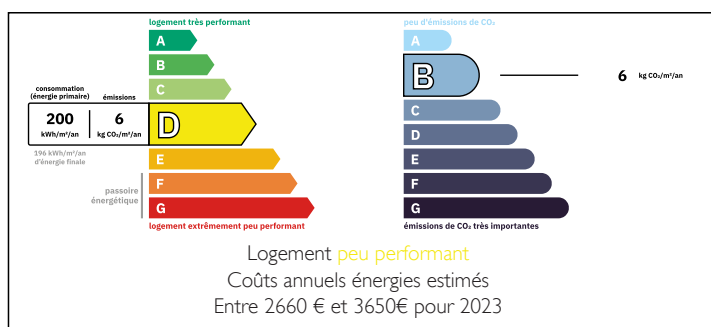
## RÉSUMÉ

Dans un cadre champêtre paisible, cette belle maison en pierre restaurée occupe une position dominante avec une vue envoûtante sur un village perché au loin. Calme et privée, tout en étant proche des bastides de Duras et d'Eymet, elle allie parfaitement charme et confort.

Les pièces lumineuses s'ouvrent sur une vaste terrasse autour de la maison, idéale pour les repas ou la détente en plein air. Le rez-de-chaussée comprend une grande cuisine-salle à manger, un salon avec poêle à granulés, un second salon et des toilettes invités. À l'étage : une suite parentale avec dressing et salle d'eau, deux chambres doubles et une salle de bains.

Autour d'une cour fleurie ornée d'oliviers, le pigeonnier aménagé offre un hébergement charmant pour les invités. Les dépendances incluent buanderie, local technique et garage, au cœur de jardins

## 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

### Description du bien

Nichée dans un cadre champêtre paisible, cette belle maison en pierre allie charme intemporel et confort moderne. En position dominante, elle offre une vue envoûtante sur un village perché au loin, tandis que la vaste terrasse ceinturant la maison invite à profiter de la vie en plein air du lever au coucher du soleil.

La maison principale est lumineuse, accueillante et restaurée avec soin, mêlant pierre apparente, poutres et sols carrelés pour une atmosphère chaleureuse. Le rez-de-chaussée s'articule autour d'une grande cuisine-salle à manger ouvrant sur un salon avec poêle à granulés, et d'un second salon pouvant servir de bureau ou de pièce de lecture. À l'étage, la suite parentale comprend un dressing et une salle d'eau attenante, ainsi que deux autres chambres doubles et une salle de bains familiale. Toutes les fenêtres à l'étage, ainsi que celles de la cuisine et du salon, sont équipées de moustiquaires pour un confort estival optimal.

Le chauffage est assuré par une chaudière à granulés installée en 2022, pilotable à distance — une solution à la fois performante et économique.

Autour d'une cour fleurie plantée d'oliviers se trouve l'ancien pigeonier aménagé en gîte indépendant, doté de son propre poêle à granulés, d'un vaste espace de vie avec cuisine ouverte, d'une chambre et d'une salle d'eau au rez-de-chaussée, et d'une mezzanine sous les poutres — idéal pour recevoir famille, amis ou vacanciers.

Au-delà de la cour, plus de 250 m<sup>2</sup> de dépendances offrent de multiples possibilités : création d'une superbe...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2400 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES