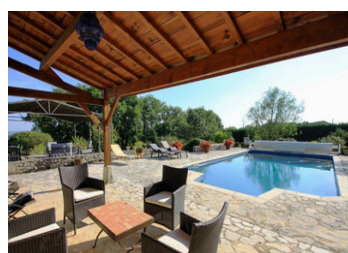


Charmante maison en pierre de 5 chambres avec piscine, 4 hectares de terrain et superbes vues sur la campagne



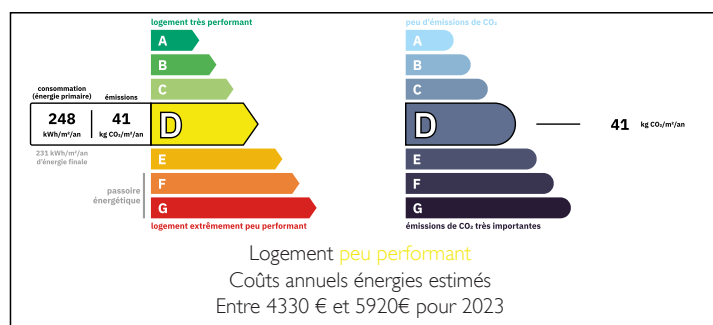
INFORMATION

Ville:	Loubès-Bernac
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	180 m ²
Terrain:	40372 m ²

RÉSUMÉ

Belle propriété en pierre de 5 chambres, construite en 1996, alliant charme traditionnel et confort moderne. Implantée sur un hectare de jardins paysagers clos, avec trois hectares supplémentaires attenants, elle offre de magnifiques vues dégagées sur la campagne. Elle dispose d'un carport pour trois véhicules et d'une terrasse avec piscine et pergola surplombant un panorama exceptionnel. Idéalement située à 2 km des commodités, à 10 min d'Eymet, 15 min de Duras et 30 min de l'aéroport de Bergerac.

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

Rez-de-chaussée

- Véranda d'entrée (6,49 m²) avec carrelage traditionnel
- Hall d'entrée (2,61 m²) avec rangements intégrés
- Cuisine/salle à manger ouverte (31,10 m²), entièrement équipée avec cuisinière gaz, four et cuisinière en bois sur mesure. Accès à la terrasse et au jardin
- Salon (42,02 m²) avec cheminée en pierre, poutres apparentes et portes-fenêtres offrant une vue dégagée
- Buanderie (7,99 m²) avec évier, chauffe-eau et étagères
- Chambre 1 (16,65 m²) avec placards
- Salle de bain attenante (10,03 m²) avec baignoire, douche à l'italienne, meuble vasque et rangements
- WC (1,37 m²)
- Chambre 2 (12,45 m²) avec salle d'eau attenante (3,87 m²)
- WC séparé (1,62 m²)

Étage

- Palier (12,11 m²) avec poutres apparentes
- Chambres 3 et 4 (9 m² et 10 m²) avec parquet
- Chambre 5 (25,07 m², style grenier) avec rangements intégrés
- Salle d'eau (3,76 m²) et WC (1,47 m²)

Sous-sol

Sous-sol complet comprenant :

- Salle de billard (27,08 m²)
- Cave à vin (15,10 m²)
- Local de stockage/chaudière (39,31 m²) avec chaudière gaz à condensation et accès jardin
- Pièce supplémentaire (15,71 m²)
- Local technique piscine (10,18 m²)

Extérieur

- Grande terrasse couverte et carrelée avec vue campagne
- Deuxième terrasse couverte avec pergola en fer forgé
- Environ 9 000 m² de jardin clôturé avec portail électrique
- Terrain supplémentaire avec pâtures, point d'eau pour animaux et plantation de chênes truffiers

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1 690 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES