

Entre Duras et Eymet, Moulin entièrement rénové avec goût sur plus de 7ha avec rivière, étang et dépendances



## INFORMATION

Ville:	Pardaillan
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	340 m <sup>2</sup>
Terrain:	70000 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

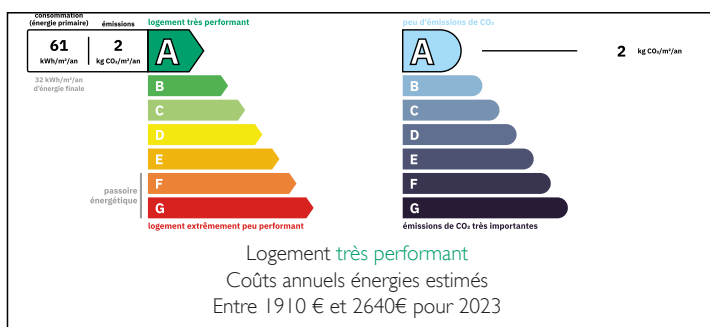
Moulin d'Exception entre Duras et Eymet

Aux abords d'une rivière, dans un cadre bucolique enchanteur, découvrez ce moulin en pierre entièrement rénové. Ce bien rare offre un vaste salon lumineux et une cuisine d'îlot s'ouvrant sur une terrasse dominante. Il dispose de quatre chambres, dont une suite de plain-pied, et d'un espace bien-être avec jacuzzi.

Le sous-sol abrite un garage, une cave régulée par un puits et une arrière-cuisine. Une grange en pierre et diverses dépendances offrent un potentiel unique pour des gîtes ou un projet touristique.

Le domaine s'étend sur plus de 7 hectares arborés, incluant un lac privé d'un hectare. Un véritable havre de paix alliant charme historique et confort moderne.

## 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

Ce bien de prestige rénové entièrement en 2008 se divise:

En rez-de-chaussée:

- Une entrée de 33m<sup>2</sup>
- Un séjour de 55m<sup>2</sup>
- Une cuisine dinatoire de 37m<sup>2</sup>
- Une arrière cuisine libre de meubles de 10m<sup>2</sup>
- Une chambre de 14m<sup>2</sup> avec un dressing de 5m<sup>2</sup> et une salle de bains de 21m<sup>2</sup> complètent avec lavabo, douche, baignoire et jacuzzi

A l'étage:

- Un palier de 25m<sup>2</sup> distribuant trois chambres de 19m<sup>2</sup>, 14m<sup>2</sup> avec placards et 13.50m<sup>2</sup> avec placards
- Une salle d'eau de 6m<sup>2</sup> avec w-c
- Des combles aménagées de 75m<sup>2</sup>

En sous-sol:

- Un garage de 79m<sup>2</sup>
- Une arrière cuisine de 26m<sup>2</sup>
- Une cave de 14m<sup>2</sup>

Les dépendances:

- Une grange de 220m<sup>2</sup>
- Un auvent avec atelier de 280m<sup>2</sup>

Une source fournie l'eau du moulin. Celle-ci est traitée par des U.V et un adoucisseur

L'eau chaude et le chauffage au sol est fournie par une pompe à chaleur (plancher chauffant au rez-de-chaussée et au 1er étage)

Aspiration centralisée

Les fenêtres sont en double vitrage avec montant en aluminium

Les volets sont roulants et électriques

Possibilité d'installer un ascenseur intérieur

L'assainissement est une fosse septique

Présence de nombreux arbres fruitiers dans le jardin

Le lac de 1ha à une contenance de 17000m<sup>3</sup>

Le bien est vendu avec tout le matériel agricole (tracteurs,...)

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2626 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES