

Spacieuse maison en pierre 4 chambres avec grande piscine, jardins et vue campagne près de Duras



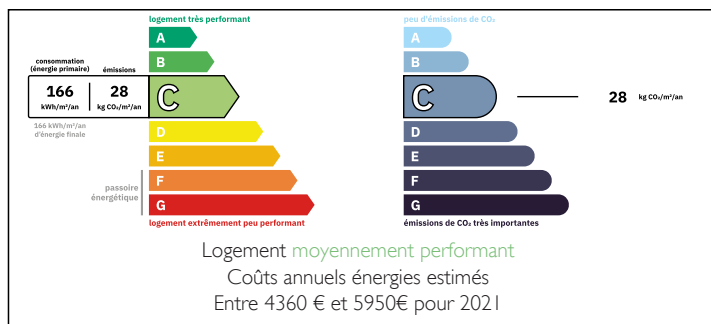
INFORMATION

Ville:	Duras
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	299 m ²
Terrain:	4000 m ²

RÉSUMÉ

Maison de campagne en pierre d'environ 300 m², située au bout d'un chemin sans issue dans un environnement rural paisible avec vues sur la campagne, à seulement quelques minutes de Duras (commerces, école et centre médical). La maison offre une vie principalement de plain-pied avec quatre grandes chambres et deux salles de bains, de beaux éléments de caractère (pierres apparentes, poutres et cheminées), un poêle à bois et un chauffage central au gaz (chaudière neuve 2023). Grenier non aménagé offrant du potentiel, avec possibilité de créer une annexe indépendante. Environ 4 000 m² de jardins, grande piscine (liner neuf 2024) et garage double intégré. Cadre campagne paisible sans être isolé, idéalement situé entre Duras et Marmande.

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 belle maison de campagne en pierre offre environ 300 m² habitables et se situe au bout d'un chemin sans issue, dans un environnement rural calme avec vues dégagées sur la campagne, tout en étant à seulement quelques minutes de la bastide de Duras et du village de Lévigac-de-Guyenne avec ses commerces, école et centre médical, qui accueille également un marché nocturne estival hebdomadaire avec restauration et musique.

La maison propose une vie principalement de plain-pied, avec de beaux volumes et de nombreux éléments de caractère, dont murs en pierre apparente, poutres et cheminées en pierre. Elle comprend quatre grandes chambres et deux salles de bains, ce qui en fait une résidence principale idéale ou une confortable maison de vacances.

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

Un hall d'entrée avec ancien évier en pierre et escalier mène à un grenier non aménagé offrant un potentiel supplémentaire (sous réserve d'autorisations). Les pièces de vie comprennent une cuisine bien proportionnée avec sol en tomettes et un salon avec cheminée et poêle à bois. Une autre grande pièce de réception est actuellement utilisée comme quatrième chambre.

Une pièce centrale de style atrium de 37 m² assure la circulation entre les chambres, la buanderie et un vaste espace attenant non aménagé de pleine hauteur, bénéficiant de lumière naturelle grâce à des portes vitrées. Cet espace dispose d'une grande ouverture cintrée en bois avec porte intégrée ainsi que d'une fenêtre supplémentaire, et offre un excellent potentiel d'aménagement pour un logement complémentaire, un espace de travail ou une annexe...

NOTES