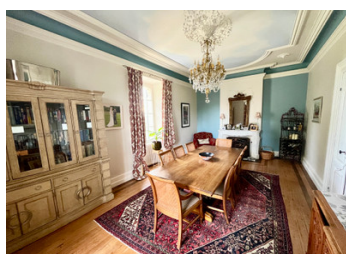


Propriété exceptionnelle avec piscine, appartement d'amis, granges et vue imprenable sur son propre lac.



## INFORMATION

Ville:	Lauzun
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	4
Surface:	378 m <sup>2</sup>
Terrain:	33805 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Située sur un magnifique terrain de plus de trois hectares, cette exceptionnelle demeure historique en pierre allie sans effort le caractère d'époque à un style de vie moderne et raffiné, offrant à la fois élégance et polyvalence remarquable.

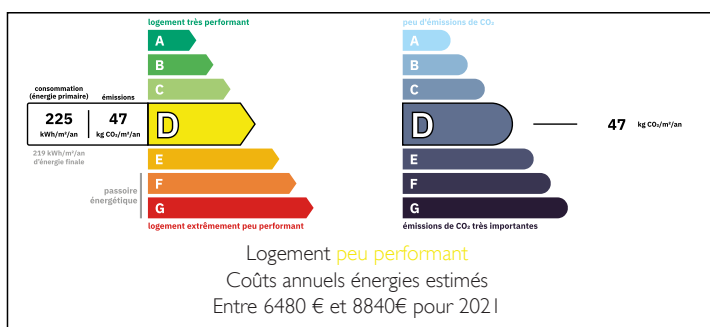
On accède à la propriété par une superbe allée bordée d'arbres, créant une arrivée mémorable. Le logement est réparti sur deux niveaux, offrant un hébergement exceptionnel pour les invités et une grande flexibilité.

Une cuisine d'été luxueuse et un espace de détente donnent sur l'impressionnante piscine, qui est entourée d'une terrasse offrant une vue imprenable sur le jardin, un lac privé, des pâturages pour chevaux et la campagne vallonnée au-delà.

Deux granges importantes complètent la propriété : l'une abrite actuellement des écuries et la seconde offre un excellent potentiel de conversion.

Cette propriété rare et captivante offre un style de vie exceptionnel, alliant...

## 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: 2602 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES

## DESCRIPTION

Maison principale

À l'approche de la propriété, l'allée est bordée d'arbres majestueux dont l'âge est estimé entre 200 et 300 ans.

Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un hall d'entrée grandiose et élégant (12 m<sup>2</sup>) menant à un salon spacieux (35 m<sup>2</sup>) avec un fabuleux poêle à bois, une salle à manger raffinée (27 m<sup>2</sup>) et une cuisine entièrement équipée (40 m<sup>2</sup>) avec un îlot central et un petit balcon donnant sur le jardin, parfaitement adaptée à la vie quotidienne et aux réceptions.

Ce niveau offre également deux chambres spacieuses (23 m<sup>2</sup> et 11 m<sup>2</sup>), chacune bénéficiant de sa propre salle de bains (4 m<sup>2</sup> et 3 m<sup>2</sup>) et d'un dressing (4,5 m<sup>2</sup>). Vous trouverez également un bureau, deux WC séparés et une buanderie pratique.

Le niveau inférieur offre un hébergement exceptionnel pour les invités et une grande flexibilité, avec un grand salon/salle de réception (32 m<sup>2</sup>) et trois chambres (35 m<sup>2</sup>, 25 m<sup>2</sup> et 11 m<sup>2</sup>), dont l'une dispose d'une salle de douche attenante (5 m<sup>2</sup>) et d'une salle de bains supplémentaire (8 m<sup>2</sup>). Avec sa propre entrée privée, ce niveau se prête parfaitement à une conversion en appartement indépendant, sous réserve des autorisations nécessaires.

Piscine et espace extérieur

C'est à l'extérieur que la propriété prend toute sa dimension. Détendez-vous sous la terrasse couverte donnant sur la piscine (12 x 6) et profitez de la vue imprenable. Vous y trouverez une cuisine d'été, un espace de divertissement et des toilettes extérieures pratiques.

Dépendances / Granges

Il y a deux granges impressionnantes, l'une...