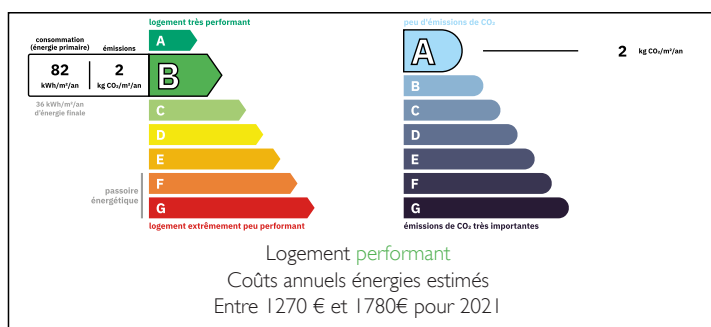


SOUS OFFRE - Ensemble immobilier 2,5 ha, maison, maison d'amis, dépendances, piscine près de Villeréal



DPE



INFORMATION

Ville:	Villeréal
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	173 m ²
Terrain:	25300 m ²

RÉSUMÉ

SOUS OFFRE - À seulement quelques minutes de la bastide de Villeréal, cet ensemble immobilier rare offre un cadre de vie exceptionnel au cœur d'un environnement naturel préservé, sans voisins proches ni route passante.

Sur plus de 2,5 hectares magnifiquement arborés, vous découvrirez une maison principale spacieuse et lumineuse comprenant 3 chambres, un vaste salon, une salle à manger, une cuisine, deux salles d'eau et un WC.

Un premier séchoir à tabac de 138 m² bénéficie d'une autorisation de changement de destination, ouvrant la voie à de nombreux projets.

Un second séchoir accueille un appartement déjà aménagé de 87 m² (1 chambre, salon, salle à manger, cuisine, salle d'eau) avec encore 61 m² disponibles pour du stockage.

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

SOUS OFFRE - À seulement 2 km de la bastide médiévale de Villeréal, dans un environnement naturel d'une grande sérénité, cet ensemble immobilier se déploie au cœur de plus de 2,5 hectares mêlant prairies, bois et espaces arborés.

Sans nuisance ni voisinage proche, il offre un cadre de vie rare, intime et paisible, tout en restant à 30 minutes de l'aéroport international de Bergerac.

La maison principale, lumineuse et confortable, propose au rez-de-chaussée une entrée avec WC, une superbe pièce de vie en L réunissant salon, salle à manger et cuisine ouverte, chacun bénéficiant d'un accès direct à une terrasse idéale pour profiter des beaux jours. Une chambre avec salle d'eau privative permet une vie de plain-pied.

À l'étage, deux chambres spacieuses et baignées de lumière grâce à de grands Velux se partagent une salle de bain.

L'ensemble est chauffé par géothermie au sol sur deux niveaux, garantissant un confort thermique optimal et une excellente performance énergétique.

Une maison d'amis indépendante de 87 m² complète harmonieusement la propriété. Elle offre une belle pièce de vie avec cuisine ouverte, salon et salle à manger, une chambre et une salle de bain. Son chauffage au sol alimenté au gaz en fait un espace parfaitement autonome, idéal pour accueillir famille, amis ou locataires.

Les dépendances constituent un atout majeur :

- un séchoir à tabac de 138 m² déjà doté d'une autorisation de changement de destination, offrant un potentiel exceptionnel pour créer un gîte, un atelier, un espace bien-être ou tout autre projet...

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES