

Charm and authenticity define this beautiful stone house, ideally located in the heart of a typical village



INFORMATION

Ville:	Le Mas-d'Agenais
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	7
SdB:	4
Surface:	385 m2
Terrain:	100 m2

RÉSUMÉ

Historic Luxury Estate – Le Mas-d'Agenais

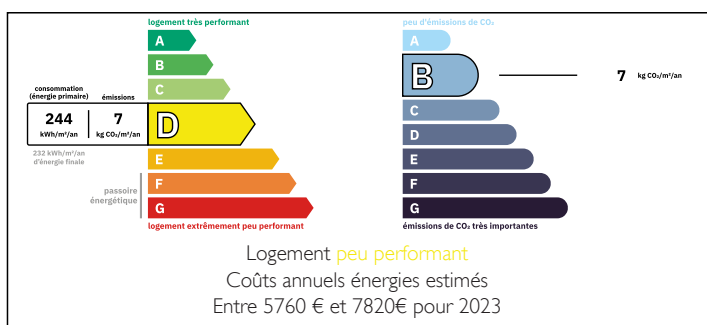
Just one hour from center of Bordeaux and fifteen minutes from the highway, discover the majestic "Villa Airmed". Nestled in the heart of a historic village famous for its Rembrandt masterpiece and its marina on the Garonne Canal, this exceptional property captivates with its exposed stone and high ceilings.

The grand entrance vestibule and its sweeping staircase set a magnificent tone. The ground floor features a vast living room, an elegant dining room, a study, and a kitchen opening onto a cozy garden with a swimming pool—a true haven of peace and tranquility.

Upstairs, the first floor offers four elegant bedrooms and a master suite with a walk-in closet. The second floor hosts two charming attic bedrooms. A

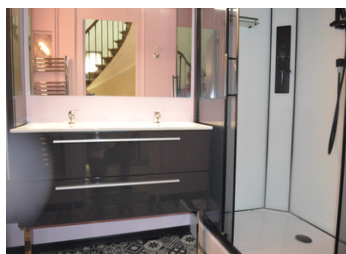
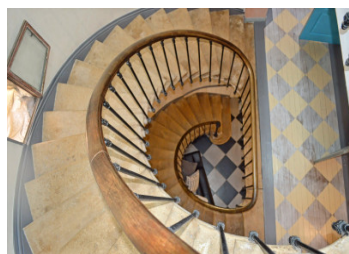


DPE



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: 2957 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

This exceptional property comprises:

On the ground floor:

- A 5m² vestibule
- A 21.40m² entrance hall
- A 42.80m² living room
- A 20.60m² dining room
- A 20.80m² kitchen
- An 8.90m² study
- A boiler room of 11.50m²
- A utility room of 5.70m²
- A toilet of 2.09m² with a washbasin

On the first floor:

- A hallway of 17.80m²
- A bedroom of 21m²
- A bedroom of 22.50m²
- A bedroom measuring 13.50m²
- A master suite measuring 21.20m² with an en-suite bathroom measuring 9.10m² and a toilet
- A walk-in wardrobe measuring 17.80m²
- A shower room measuring 4.70m²
- A shower room measuring 6.20m²
- A bedroom measuring 14.08m²

On the second floor:

- A landing measuring 10m²
- An attic bedroom measuring 24.80m²
- An attic bedroom measuring 20m²
- A shower room measuring 6.95m² with a toilet
- Two attic storage spaces

A separate garage measuring 27m²

The 17m² swimming pool is chlorinated

Technical details of the property:

- Heating via a pellet boiler
- Double glazing
- Hot water via a storage water heater
- Mains drainage

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>