

Charmante propriété de 3 chambres avec pigeonnier sur un terrain pittoresque de 4 hectares



## INFORMATION

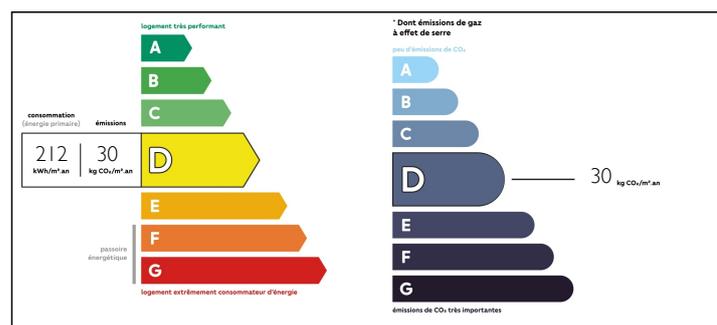
Ville:	Lauzun
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	230 m <sup>2</sup>
Terrain:	44400 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Nichée au milieu des vergers, cette captivante propriété de 3 chambres respire le charme rustique et l'élégance intemporelle. Rénovée avec une attention méticuleuse, la propriété présente des murs en pierres apparentes, des poutres en bois et des poêles à bois confortables qui apportent chaleur et ambiance. À l'extérieur, la terrasse couverte offre un espace tranquille pour se détendre et la propriété bénéficie d'une piscine et d'une grande grange offrant de nombreux rangements. La bergerie restaurée avec poêle à bois pourrait facilement être convertie en logement supplémentaire ou en gîte. Cette propriété unique offre un mélange parfait de charme rustique et de commodités modernes, avec des possibilités infinies pour une utilisation professionnelle ou personnelle. Elle est située sur un terrain de plus de 4 hectares avec une vue imprenable sur la campagne environnante. Castillonnes et Lauzun sont à 12 minutes en voiture et Bergerac à 30 minutes.

## 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

- Cuisine (environ 17 m<sup>2</sup>)
  - Sol carrelé en terre cuite
  - Poutres apparentes en pierre et en bois
- Cellier / buanderie (environ 7,5 m<sup>2</sup>)
- Salon / salle à manger (environ 37 m<sup>2</sup>)
  - Poêle à bois
  - Pierres apparentes et poutres en bois
  - Sol en terre cuite
  - Porte donnant sur la terrasse
- Salon (environ 20 m<sup>2</sup>)
  - Poêle à bois
  - Sol en terre cuite
  - Porte donnant sur la terrasse et le jardin
- Chambre 1 (environ 10,5 m<sup>2</sup>)
  - Climatisation à cycle inversé
  - Vue sur la campagne
- Salle de bains 1 (environ 7 m<sup>2</sup>)
  - Baignoire, lavabo et W.-C.
  - Sol en terre cuite
- Premier étage
  - Chambre 2 / Bureau (environ 16 m<sup>2</sup>)
  - Chambre principale 3 (environ 73 m<sup>2</sup>)
    - Poutres en bois
    - Armoires encastrées
    - Puits de lumière
  - Salle de bains 2 (environ 6 m<sup>2</sup>)
    - Douche, W.-C.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **822 EUR**

## NOTES

- Grange en pierre (environ 105 m<sup>2</sup>)
  - Nouveau toit
  - Renforcement du béton
- Dépendance (environ 33 m<sup>2</sup>)
- Bergerie restaurée (environ 40 m<sup>2</sup>)
  - Volets doubles en bois de récupération de Toulouse
  - Poêle à bois
  - Sols en travertin
  - Fenêtres d'origine

Nouvelle piscine à construire prochainement  
Sur un terrain de plus de 4 hectares avec des vergers de noyers et une vue imprenable.