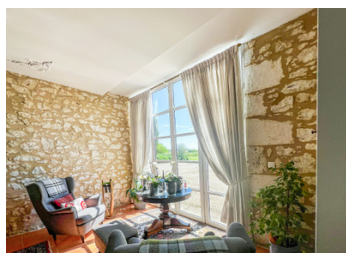


Élégant manoir avec piscine, maison d'amis et parc de 3,5 ha, très lumineux



## INFORMATION

Ville:	Duras
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	9
SdB:	6
Surface:	665 m <sup>2</sup>
Terrain:	34680 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

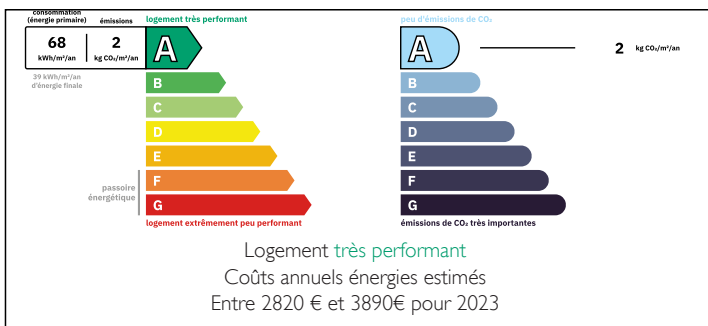
Élégante propriété de caractère située dans près de 3,5 hectares de parc paysager, offrant une belle luminosité, une circulation fluide et un cadre paisible.

La maison principale propose 7 chambres et 5 salles de bains, dont une suite de plain-pied actuellement aménagée en second salon, ainsi qu'une maison d'amis indépendante de 2 chambres, idéale pour recevoir ou pour un usage locatif.

Un superbe salon double hauteur baigné de lumière, ainsi qu'une salle à manger, bibliothèque et salon de musique, offrent des espaces de vie à la fois élégants et conviviaux. De larges dégagements et un escalier en pierre renforcent la sensation d'espace. La cuisine artisanale avec plans de travail en marbre s'ouvre naturellement sur les terrasses et le jardin.

À l'extérieur, terrasses, piscine et parc arboré créent un environnement calme et préservé.

## 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 habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

REZ-DE-CHAUSSÉE – ESPACE, LUMIÈRE & FLUIDITÉ

Le rez-de-chaussée est conçu pour allier confort quotidien et réception, avec une belle sensation d'espace et une circulation fluide. Murs en pierre apparente, poutres et sols carrelés avec chauffage au sol apportent chaleur et caractère.

De larges dégagements et un élégant escalier en pierre desservent les pièces de réception, offrant à la fois fonctionnalité et un cadre idéal pour exposer œuvres d'art ou éléments décoratifs.

La cuisine artisanale avec plans de travail en marbre s'ouvre sur une généreuse salle à manger, tandis que le superbe salon double hauteur, le salon de musique et la bibliothèque proposent plusieurs espaces de vie à la fois élégants et accueillants.

Une pièce de plain-pied, actuellement aménagée en second salon, peut facilement devenir une suite, idéale pour une vie de plain-pied ou pour accueillir des invités. Des portes-fenêtres s'ouvrent directement sur les terrasses, les espaces ombragés et la piscine, créant une parfaite continuité entre intérieur et extérieur.

ÉTAGE – CALME, CONFORT & CARACTÈRE

L'étage prolonge cette sensation d'équilibre et d'espace, avec six chambres distribuées par de larges dégagements lumineux.

Trois chambres disposent de salles d'eau privatives, tandis que deux autres partagent une salle de bains de type Jack & Jill, idéale pour une famille ou des invités.

La suite principale offre de beaux volumes avec un espace salon et une salle d'eau attenante. Un WC indépendant ainsi qu'un espace lumineux pouvant servir de bureau, atelier ou pièce de loisirs