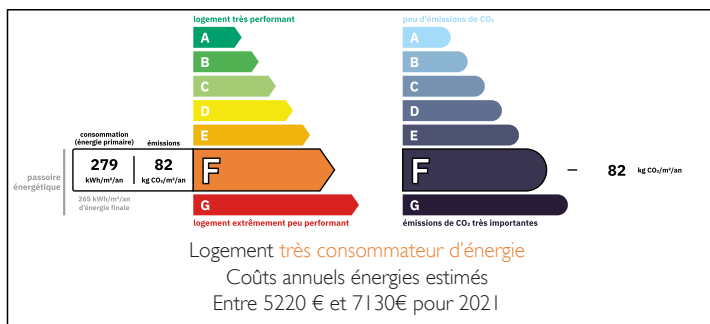


A 5 min de VILLENEUVE SUR LOT Ancien corps de ferme au charme authentique et à très fort potentiel



DPE



INFORMATION

Ville:	Bias
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	7
SdB:	3
Surface:	307 m2
Terrain:	9500 m2

RÉSUMÉ

AUTHENTICITÉ ET VOLUMES AUX PORTES DE VILLENEUVE SUR LOT

À seulement 2 minutes des commodités et 5 minutes du cœur battant de Villeneuve, découvrez ce corps de ferme d'exception, véritable joyau de caractère niché dans un écrin de verdure.

Cette propriété singulière se distingue par son majestueux pigeonnier et son potentiel hors norme. La demeure principale propose deux logements indépendants : le premier offre un séjour chaleureux avec cheminée et deux chambres à l'étage ; le second dispose de trois chambres et d'un bureau, au charme authentique.

L'ensemble est complété par une vaste grange avec hangar, une petite maison attenante (revenus locatifs immédiats) et un jardin luxuriant. Rare : deux sources privatives alimentent un puits desservant les

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

Cette propriété se compose:

une maison principale divisée en 2 logements:

Le premier est composé en rez-de-chaussée:

- Une entrée de 2,64m²
- Une cuisine équipée de 21,17m²
- Un séjour de 32m² avec cheminée ouverte

Au premier étage:

- Une chambre de 16,16m²
- Une chambre de 12,51m²
- Une salle de bains de 3,49m²
- Un w-c

Le second est composé en rez-de-chaussée:

- Une entrée de 3m²
- Un bureau de 6,73m²
- Une cuisine de 17m²
- Un séjour avec cheminée ouverte de 34m²

Au premier étage:

- Une chambre de 13m²
- Une chambre de 20m²
- Une chambre de 14m²
- une salle de bains de 4m²
- un w-c

Le pigeonnier est composé de trois niveaux respectivement 30m² chacun

La grange dont la toiture est à refaire mesure 332m² auquel se rajoute un hangar de 72m²

La maison d'habitation attenante à la grange à une superficie habitable de 67m²

Les fenêtres sont en double vitrage et les volets en bois

Le chauffage est fourni par une chaudière fioul
L'eau chaude est fourni par un cumulus électrique

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

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 4756 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES