

Charmante propriété rénovée comprenant deux logements indépendants, chacun doté de sa propre piscine et jardin



## INFORMATION

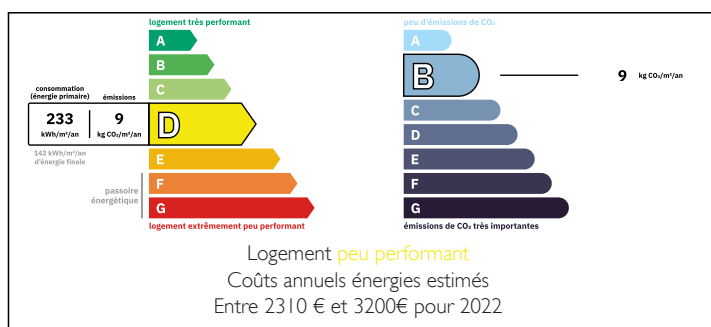
Ville:	Allemans-du-Dropt
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	6
SdB:	5
Surface:	208 m <sup>2</sup>
Terrain:	8994 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Nichée dans un environnement paisible à seulement 5 minutes d'Allemans-du-Dropt et 10 minutes d'Eymet, cette charmante ferme en pierre allie parfaitement authenticité, confort et polyvalence. Implantée au cœur d'un terrain de plus de 8 900 m<sup>2</sup> comprenant jardins paysagers, prairie et bois, la propriété offre six chambres, cinq salles de bains, deux piscines et des espaces de vie modulables, idéals pour une grande famille ou un projet d'accueil touristique.

Actuellement organisée en une maison principale de trois chambres et un gîte indépendant de trois chambres, chacun bénéficie de sa propre terrasse et de sa piscine privative, garantissant une parfaite intimité aux propriétaires comme aux invités. Les murs en pierre apparente, les poutres d'origine, la cuisine sur mesure récemment installée et les volumes généreux renforcent le charme authentique de cette demeure.

## 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

Que vous recherchiez une maison familiale spacieuse, une propriété intergénérationnelle ou un bien offrant un potentiel de revenus, cette résidence polyvalente répondra à vos attentes. La maison est actuellement aménagée en résidence principale avec un gîte indépendant de trois chambres, permettant aux propriétaires et à leurs invités de profiter d'une intimité totale. Chaque partie dispose de sa propre terrasse et de sa piscine, ce qui en fait un lieu idéal pour la location saisonnière ou pour accueillir famille et amis.

Nichée au cœur de superbes jardins paysagers, la propriété s'étend sur environ 8 994 m<sup>2</sup> (2,22 acres) et comprend des pelouses, un enclos et une partie de bois mûr.

Maison principale

Rez-de-chaussée

Entrée/vestiaire (4,74 m<sup>2</sup>) avec sol carrelé

WC invités (2,30 m<sup>2</sup>)

Grand salon/salle à manger (33 m<sup>2</sup>) avec poêle à bois

Cuisine équipée sur mesure récemment installée (18 m<sup>2</sup>)

Buanderie (7,26 m<sup>2</sup>)

Chambre 1 (12,43 m<sup>2</sup>) avec salle d'eau attenante (3 m<sup>2</sup>)

Premier étage

Palier/espace bureau (9 m<sup>2</sup>)

Chambre n° 2 (12,30 m<sup>2</sup>) avec salle d'eau attenante (5,83 m<sup>2</sup>)

Chambre n° 3 (10,30 m<sup>2</sup>) avec salle de bains attenante (5,75 m<sup>2</sup>)

Pièce supplémentaire (7,18 m<sup>2</sup>), pouvant servir de chambre d'enfant, de dressing ou de bureau

Logement d'invités / Gîte

Rez-de-chaussée

Salon (18 m<sup>2</sup>) avec sol en terre cuite traditionnelle

Cuisine/salle à manger entièrement équipée (18,55 m<sup>2</sup>)

Couloir (5 m<sup>2</sup>)

Chambre 1 (12 m<sup>2</sup>) avec salle de bains attenante

Chambre 2 (14,10 m<sup>2</sup>)

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1 900 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES