

Propriété d'exception comprenant maison d'habitation, pigeonnier avec chambre, gîte, remise, garage,



## INFORMATION

Ville:	Lédats
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	3
SdB:	3
Surface:	210 m <sup>2</sup>
Terrain:	0 m <sup>2</sup>



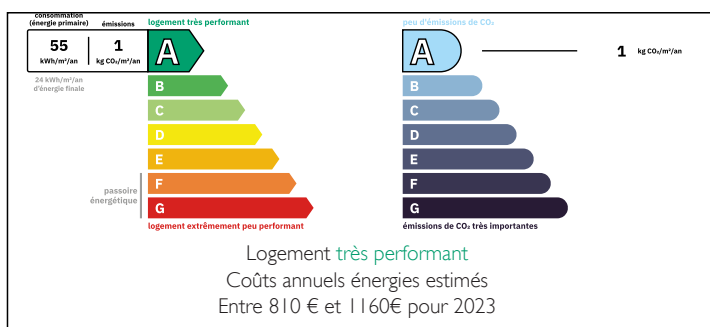
## RÉSUMÉ

Nichée dans un environnement privilégié cette superbe maison en pierre de pays du 18ème siècle entièrement rénovée conjugue avec élégance charme authentique, volumes généreux et confort moderne.

Cet ensemble immobilier en « U » regroupe une maison principale, un pigeonnier revisité en studio et un gîte très confortable implantés sur un grand terrain arboré.

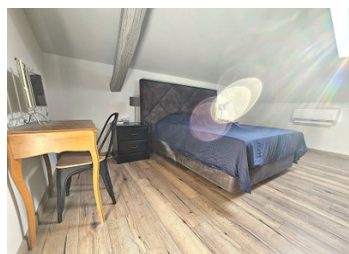
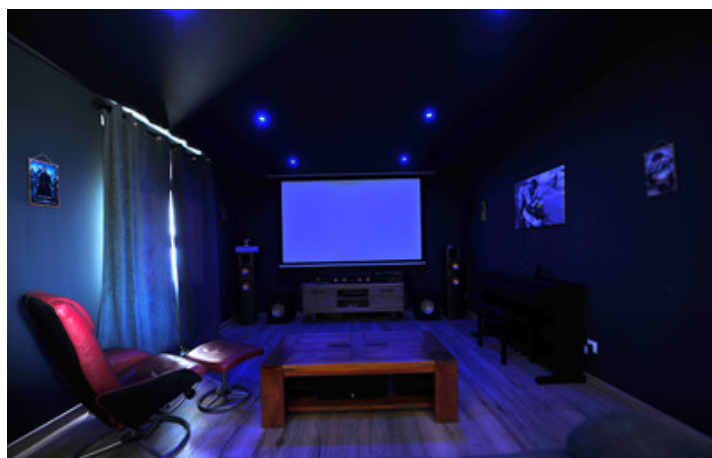
Développant de beaux espaces de vie baignés de lumière, l'habitation principale séduit dès l'entrée par son atmosphère affirmée et raffinée. Dans le prolongement de la cuisine équipée, le séjour « cathédrale » et la salle à manger offrent de magnifiques volumes ouverts sur l'extérieur, idéals pour recevoir famille et amis en toute convivialité. Un bureau et une salle de cinéma viennent compléter cet ensemble harmonieux. Depuis l'entrée une coursive acier noir et verre trempé dessert un étage en mezzanine accueillant trois

## 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

Cette belle demeure de campagne est idéalement située à seulement 3 mn du charmant village de Lédats, 10 mn de Villeneuve sur Lot et à 45 minutes de l'aéroport de Bergerac.

Divisée en 3 parties distinctes elle comprend une habitation principale (ex-grange) d'environ 210m<sup>2</sup>, un pigeonnier (25m<sup>2</sup>) et un gîte (ex-habitation principale de 110m<sup>2</sup>)

Caractéristiques de l'habitation principale :

Magnifique entrée salon séjour de 70m<sup>2</sup>. Récemment rénové, cet espace exceptionnel constitue le cœur de la maison. Doté d'un plafond cathédrale, de murs en pierres apparentes, de poutres en bois et d'un sol chauffant en travertins (Pierre de Turquie). Les baies vitrées et les fenêtres panoramiques au design épuré accentuent l'élégance des lieux et apportent une lumière naturelle agréable.

Une cuisine de 23m<sup>2</sup>, entièrement équipée jouxte l'entrée avec vue sur une des trois terrasses. Un bureau et une salle de cinéma (32m<sup>2</sup>) viennent compléter ce rez-de-chaussée.

La courside au design épuré dessert trois chambres de 13-18-13m<sup>2</sup>, une salle de bains de 9m<sup>2</sup>, wc séparé et un dressing de 16m<sup>2</sup> avec îlot central.

Caractéristiques du pigeonnier :

Le pigeonnier d'environ 26m<sup>2</sup> est aménagé en chambre avec salle d'eau et wc. Climatisation réversible.

Caractéristiques du gîte:

Ex habitation principale le gîte de 110m<sup>2</sup> avec terrasse de 33m<sup>2</sup> en cours de finition sera opérationnel pour la vente. Il est actuellement en fin de restauration et les travaux sont exécutés avec une attention particulière portée aux matériaux, aux finitions, au confort de vie et dans le même esprit que l'actuel habitation principale.

Grande...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **691 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES