



CHARMANTE MAISON EN PIERRE AU CALME,  
AVEC VASTE TERRASSE, PISCINE, GÎTE ET VUE  
IMPRENABLE SUR LA CAMPAGNE

CHARMANTE MAISON EN PIERRE AU CALME, AVEC VASTE TERRASSE, PISCINE, GÎTE ET VUE IMPRENABLE SUR LA CA...



## INFORMATIONS

REFERENCE	A40621AT47
PRIX	648 000 € £ 565,963* * honoraires 5 % TTC à la charge de l'acquéreur (620 000 € EUR hors honoraires)
CHAMBRES	5
SALLES DE BAIN	3
SURFACE INT.	235 m <sup>2</sup>
SURFACE EXT.	10000 m <sup>2</sup>
VILLE	Duras
DEPARTEMENT	Lot_et_Garonne
EMPLACEMENT	A proximité d'un golf
TYPE	Maison de Campagne
CONDITION	
PARTICULARITES	Piscine, Assainissement individuel, Garage

\*Prix basé sur le taux de change susceptible de changement



- Cadre paisible sur les hauteurs, vue panoramique
- Grande terrasse idéale pour la vie en extérieur
- Gîte charmant dans un pigeonnier rénové
- Piscine et jardin paysager avec oliviers
- Accès facile aéroports, golf et villages bastides

CHARMANTE MAISON EN PIERRE AU CALME, AVEC VASTE TERRASSE, PISCINE, GÎTE ET VUE IMPRENABLE SUR LA CA...

Réf. : A40621AT47

Dans un cadre champêtre paisible, cette belle maison en pierre restaurée occupe une position dominante avec une vue envoûtante sur un village perché au loin. Calme et privée, tout en étant proche des bastides de Duras et d'Eymet, elle allie parfaitement charme et confort.

## DESCRIPTIF

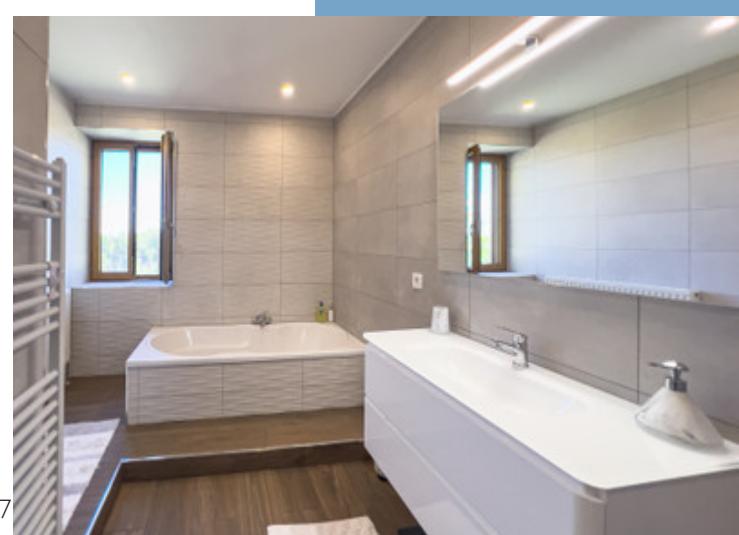
### Description du bien

Nichée dans un cadre champêtre paisible, cette belle maison en pierre allie charme intemporel et confort moderne. En position dominante, elle offre une vue envoûtante sur un village perché au loin, tandis que la vaste terrasse ceinturant la maison invite à profiter de la vie en plein air du lever au coucher du soleil.

La maison principale est lumineuse, accueillante et restaurée avec soin, mêlant pierre apparente, poutres et sols carrelés pour une atmosphère chaleureuse. Le rez-de-chaussée s'articule autour d'une grande cuisine-salle à manger ouvrant sur un salon avec poêle à granulés, et d'un second salon pouvant servir de bureau ou de pièce de lecture. À l'étage, la suite parentale comprend un dressing et une salle d'eau attenante, ainsi que deux autres chambres doubles et une salle de bains familiale. Toutes les fenêtres à l'étage, ainsi que celles de la cuisine et du salon, sont équipées de moustiquaires pour un confort estival optimal.

Le chauffage est assuré par une chaudière à granulés installée en 2022, pilotable à distance — une solution à la fois performante et économique.

Autour d'une cour fleurie plantée d'oliviers se trouve l'ancien pigeonnier aménagé en gîte indépendant, doté de son propre poêle à granulés, d'un vaste espace de vie avec cuisine ouverte, d'une chambre et d'une salle d'eau au rez-de-chaussée, et d'une mezzanine sous les poutres — idéal pour recevoir fa



Suite en ligne :

<https://fr.leggett prestige.com/luxueuse-propriete-a-vendre/view/A40621AT47>

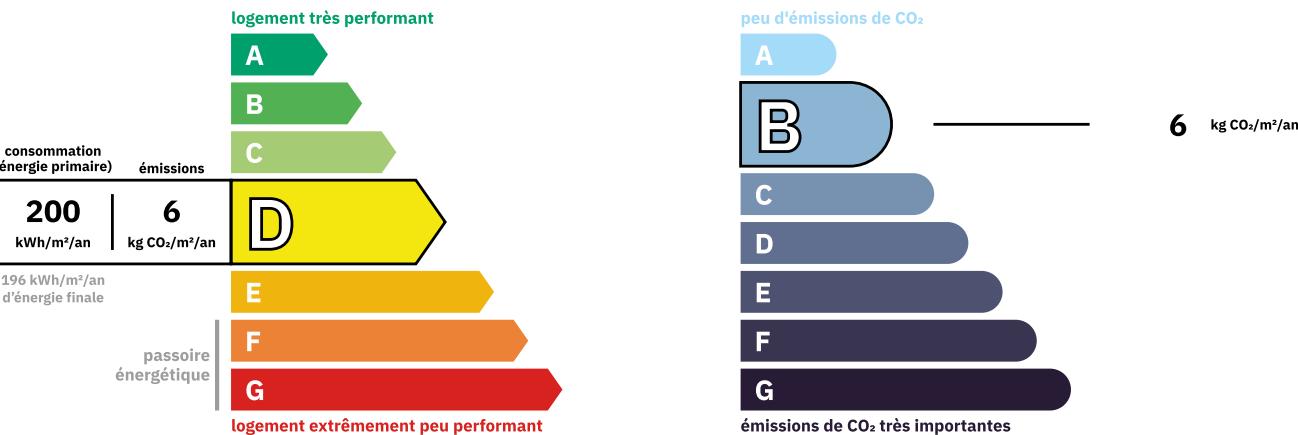
DOSSIER COMPLET ET PHOTOS SUR DEMANDE

CHARMANTE MAISON EN PIERRE AU CALME, AVEC VASTE TERRASSE, PISCINE, GÎTE ET VUE IMPRENABLE SUR LA CA...

Réf. : A40621AT47

## ENERGIE-DPE

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



## NOTICE

Leggett Immobilier, leur clients et tout mandataire signalent que :

1: Les prix cités sont soumis aux fluctuations du taux de change. Veuillez contacter un agent pour vérifier le prix actuel. Les agents ne sont pas autorisés à faire ou à donner des représentations ou garanties relatives à la propriété que cela soit ici ou ailleurs, en leur nom ou au nom de leur client ou autre. Ils ne sont pas responsables des données mises à la disposition des clients dans ces présentations. Ces présentations ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne peuvent pas être considérées en tant que déclarations ou représentations de faits. Les agents ne sont pas responsables des informations concernant les arrangements financiers ou les structures commerciales pouvant être mises à leur disposition par leur client et portées à la connaissance des acheteurs potentiels.

2: Toutes les superficies, mesures ou distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont pas nécessairement exhaustifs. Il ne peut être considéré que la propriété dispose des permis de construire ou autres autorisations nécessaires ou qu'il soit conforme aux réglementations. Leggett Immobilier n'a pas vérifié les services, équipements ou installations. Les acheteurs devront s'assurer eux-mêmes de l'état et fonctionnement des services, équipements ou installations par inspection ou autre.

3: Ces présentations ont été élaborées à partir des plans et spécifications préliminaires fournis avant la fin des travaux et doivent être considérés à titre informatifs. Les spécifications et plans peuvent avoir changé au cours de la construction et les finitions peuvent varier. Les acheteurs de la propriété ne doivent pas se contenter de ces informations et sont priés d'engager un notaire pour vérifier les plans et spécifications énoncées dans leurs contrats.

## CONTACT

Réf. :A40621AT47  
DOSSIER COMPLET  
ET PHOTOS  
SUR DEMANDE

**LEGGETT**  
IMMOBILIER INTERNATIONAL

Téléphone : +33 553 608 488  
E-mail: [prestige@leggett.fr](mailto:prestige@leggett.fr)

LEGGETT IMMOBILIER, 42 ROUTE DE RIBERAC, 24340 LA ROCHEBEAUCOURT, FRANCE  
UK Freephone: 08700115151 telephone: +33 553 608 488 E-mail: [prestige@leggett.fr](mailto:prestige@leggett.fr)