



Ref : 9435TPL

## Proche de Duras, spacieuse et confortable demeure avec logement indépendant

📍 Secteur

🏠 Habitable : 410 m<sup>2</sup>

🏠 Utilisable : 0 m<sup>2</sup>

🌳 Terrain : 3,4 Ha

649 000 €

Honoraires charge vendeur

**Belle demeure à vendre** . Belle demeure de caractère de 300 m<sup>2</sup> habitables avec 4 chambres, 2 salles de bains, 1 salle d'eau, et une maison indépendante de 110 m<sup>2</sup> habitables avec 2 chambres et 1 salle d'eau, sur 3Ha35a de prairies et de bois. Accès par un chemin privé, vue et calme assurés, à deux kilomètres d'une ville touristique avec tous les services. Sans vis-à-vis, dans bel environnement vallonné, cette propriété spacieuse et confortable est proche de la bastide pittoresque de Duras. Accès à l'aéroport de Bergerac en 35 mn. Nombreuses activités culturelles et visites des propriétés viticoles alentours. Maison principale Arrivée par allée privée. Rez de chaussée Hall d'entrée : 14.00 m<sup>2</sup>, sol en pierre, accès Est WC et lave mains 2.00 m<sup>2</sup> Salon : 36.00 m<sup>2</sup>, sol en pierre, poutres et charpente apparentes, murs en pierre, poêle à bois, accès terrasse Sud Salon Tv : 29.00 m<sup>2</sup>, murs en pierres apparentes, baies vitrées, parquet, accès terrasse Sud. Salle à manger : 43.00 m<sup>2</sup>, surplombant le salon, poutres et charpente apparentes, sol en pierre, baie vitrée Est. Bureau : 20.00 m<sup>2</sup> Chaufferie et atelier Cuisine : 28.00 m<sup>2</sup>, lumineuse, aménagée et équipée avec Piano Falcon à 5 feux et four, réfrigérateur américain, évier avec production instantanée d'eau bouillante, éléments en chêne clair, îlot central, plan de travail en granit, crédence en verre, hotte. Accès à terrasse avec patio et treille. Arrière cuisine : 15.00 m<sup>2</sup> aménagée et équipée. Dégagement avec sol en pierre. Chambre 1 : 22.00 m<sup>2</sup>, parquet sapin, placards, fenêtre avec vue sur le jardin. Chambre 2 : 17.00 m<sup>2</sup>, parquet sapin, placards, fenêtre avec vue sur le jardin Salle de bain : baignoire, cabine de douche, double vasque, carrelage sol et murs, fenêtre avec vue sur jardin. WC et lave mains indépendant Atelier et rangements divers : 21.00 m<sup>2</sup> Etage Couloir : 8.00 m<sup>2</sup> Mezzanine aménagée en salle de jeux : 29.00 m<sup>2</sup>, accès à balcon par porte vitrée, vue sur parc et terrasse. Chambre 3 : 17.00 m<sup>2</sup>, accès à terrasse par porte vitrée, climatisation, charpente apparente, moquette, dressing. Salle de bain : baignoire balnéo, douche, meuble suspendu avec double vasque et grand miroir, bidet, Wc suspendu, carrelage sol et murs, sèche-serviettes sur chauffage central. Chambre 4 : 20.00 m<sup>2</sup>, charpente apparente, moquette. Salle d'eau : douche, lavabo et Wc, carrelage sol et murs.

### — EN RÉSUMÉ

Pièces : 14  
Chambres : 5  
Salles de bain : 4

Piscine : oui  
Place garage : 2  
Place parking : 4  
Dépendances : oui

🔥 Bois et Fuel

📶 Adsl

Maisons & Chateaux  
12 pl. A. de Solminihac - 46000 CAHORS  
Tel +33 (0)5 65 35 63 32  
contact@maisonsetchateaux.com



## SERVICES



Premiers commerces : 5 mn



Tous services : 5 mn



Santé : 30 mn



Élémentaire : 15 mn

Collège : 30 mn

Lycée : 30 mn



20 mn



60 mn



40 mn



## — INFORMATIONS ENERGETIQUE

Consommation conventionnelle 149,00 kWhép/m².an

Estimation des émissions 31,00 kg éqCO2/m².an



## — DESCRIPTION

Belle demeure de caractère de 300 m<sup>2</sup> habitables, et une maison indépendante de 110 m<sup>2</sup> habitables, sur 3Ha35a de prairies et de bois. Accès par un chemin privé, vue et calme assurés, à deux kilomètres d'une ville touristique avec tous services.

Maison d'amis : exposée Ouest

Jardinnet : 12.00 m<sup>2</sup> entièrement clôturé, compteur électrique indépendant, parking privé et garage

Salon : 42.00 m<sup>2</sup>. Poêle à bois conduit à retuber, accès garage.

Mezzanine : 23.00 m<sup>2</sup>, aménageable en chambre

Cuisine : 8.00 m<sup>2</sup>, aménagée.

Salle à manger : 15.00 m<sup>2</sup>

Escalier vers l'étage

Chambre 6 : 15.00 m<sup>2</sup>

Salle d'eau : 7.00 m<sup>2</sup>, douche, lavabo, wc.

Les deux garages sont avec des portails automatiques

Abri pour le bois

Hangar

Puits avec pompe en fonction

Terrasse façade Sud : 110.00 m<sup>2</sup>

Terrasse pavée et ombragée pour la cuisine : 29.00 m<sup>2</sup>

Portail électrique à l'entrée latérale

Piscine au chlore 9x4 avec couverture électrique et plage en pierre reconstituée, douche solaire.

Pool house avec terrasse couverte : 14.00 m<sup>2</sup>

Très bel environnement vallonné de bois, prairie et vigne.

Au calme

Proche services.

**Vous êtes intéressé ?**

MAISONS  
CHATEAUX &

**Marie**

**(+33) (0)5 65 35 63 32**

**contact@maisonsetchateaux.com**