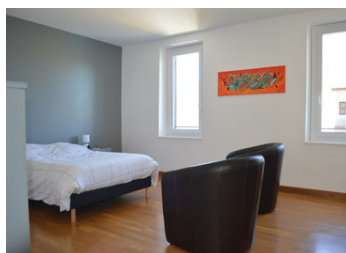


En campagne, avec vue dégagée sur les coteaux, belle propriété en pierre avec son gîte et sa piscine



## INFORMATION

|             |                |
|-------------|----------------|
| Town:       | Pont-du-Casse  |
| Department: | Lot-et-Garonne |
| Bed:        | 5              |
| Bath:       | 3              |
| Floor:      | 300 m2         |
| Plot Size:  | 2780 m2        |

## IN BRIEF

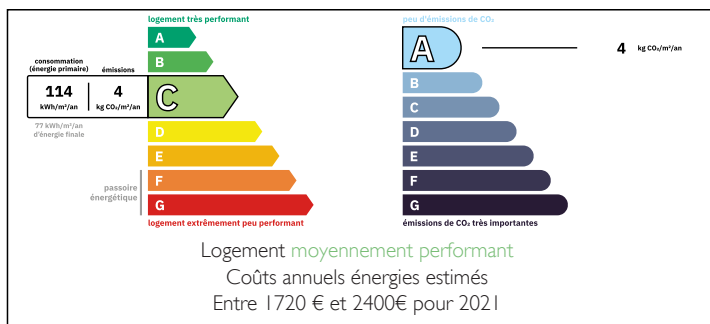
### PROPRIÉTÉ D'EXCEPTION - PRÈS D'AGEN

À seulement 10 minutes d'Agen, découvrez ce magnifique manoir en pierre et son gîte indépendant, nichés dans un écrin de verdure sans vis-à-vis. Entièrement rénovée, la maison principale comprend un spacieux salon d'environ 69 m<sup>2</sup> avec un insert à bois, ainsi qu'une cuisine-salle à manger. À l'étage, trois grandes chambres et une suite parentale complète (chambre, salle de bains attenante et dressing), une salle d'eau et un dressing complètent cette propriété de prestige.

Le gîte, idéal pour l'hébergement touristique ou les réceptions, comprend un salon avec balcon, une cuisine moderne, une chambre, une salle d'eau récemment aménagée et une terrasse isolée. Garage et atelier au rez-de-chaussée.

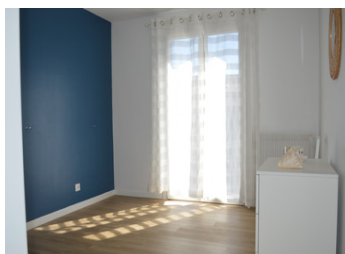
Le terrain clos et arboré avec un puits dispose d'une

## ENERGY - DPE



NB. Quoted prices relate to euro transactions. Fluctuations in exchange rates are not the responsibility of the agency or those representing it. The agency and its representatives are not authorised to make or give guarantees relating to the property. These particulars do not form part of any contract but are to be taken as a general representation of the property. Any areas, measurements or distances are approximate. Text, photographs and plans, where applicable, are for guidance only. Leggett and its representatives have not tested services, equipment or facilities and cannot guarantee the same.

Particulars for off-plan purchases are intended as a guide only. Final finishes to the property may vary. Purchasers are advised to engage a solicitor to check the plans and specifications as laid out in their purchase contract with the developer.



## LOCAL TAXES

**Taxe foncière: 3950 EUR**

## NOTES

## DESCRIPTION

La maison principale se divise

En rez-de -chaussée:

- Une entrée de 11.70m<sup>2</sup>
- Un salon-séjour de 69m<sup>2</sup> avec cheminée insert
- Une cuisine dinatoire de 32m<sup>2</sup> avec cheminée ouverte
- Une buanderie de 9.3 avec douche
- Un w-c avec son lavabo

Au premier étage:

- Un palier de 14m<sup>2</sup>
- Une chambre de 19m<sup>2</sup>
- Une chambre de 21m<sup>2</sup>
- Une chambre de 23m<sup>2</sup>
- Une suite parentale comprenant une chambre de 18m<sup>2</sup>, une salle de bains de 6m<sup>2</sup> et un dressing de 4.4m<sup>2</sup>
- Un dressing de 4.10
- Une salle d'eau de 3.8
- un w-c indépendant

Le gîte se divise en :

- Une cuisine dinatoire de 22m<sup>2</sup>
- Un séjour de 18m<sup>2</sup> ouvert sur un balcon
- Une chambre de 12.65m<sup>2</sup>
- Une salle d'eau récente de 6m<sup>2</sup>
- Un w-c indépendant.

En sous-sol:

- Un garage de 28m<sup>2</sup>
- Un atelier de 17m<sup>2</sup>
- Une chaufferie de 15.80m<sup>2</sup>

Pour la maison principale l'eau chaude et le chauffage sont fournis par une pompe à chaleur et pour le gîte ceux ci sont fournis par une chaudière électrique?

L'ensemble des fenêtres sont en double vitrage

Le portail est à ouverture automatisée

La piscine au chlore ( avec possibilité de passer au sel) mesure 11m<sup>2</sup> par 5m<sup>2</sup> avec une fosse à plongée à 2m.

La toiture a été révisée et démoussée en mars 2026