

Charme et authenticité pour cette demeure en pierre située au centre d'un village typique du Lot et Garonne



## INFORMATION

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Town:       | Le Mas-d'Agenais |
| Department: | Lot-et-Garonne   |
| Bed:        | 7                |
| Bath:       | 4                |
| Floor:      | 385 m2           |
| Plot Size:  | 100 m2           |



## IN BRIEF

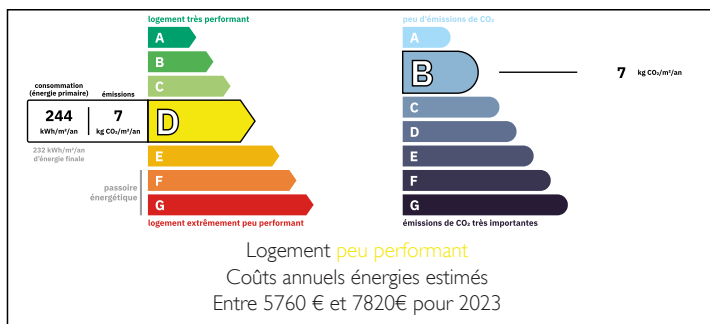
Demeure Historique d'Exception – Le Mas-d'Agenais

À seulement une heure du centre de Bordeaux et quinze minutes de l'autoroute, découvrez la majestueuse « Villa Airmed ». Nichée au cœur d'un village de caractère célèbre pour son Rembrandt et son port de plaisance sur le Canal de Garonne, cette propriété d'exception séduit par ses pierres apparentes et ses volumes sous hauts plafonds.

Dès l'entrée, un vestibule et un escalier tournant magistral donnent le ton. Le rez-de-chaussée dévoile un vaste séjour, une salle à manger raffinée, un bureau et une cuisine ouverte sur un jardin cosy avec piscine, véritable havre de paix.

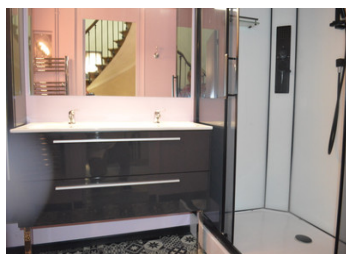
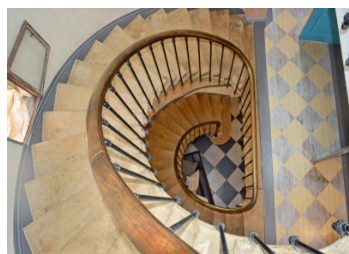
L'espace nuit propose au premier étage quatre chambres élégantes et une suite parentale avec dressing. Le second étage abrite deux chambres

## 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: 2957 EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Ce bien d'exception se compose:

En rez-de-chaussée:

- Un vestibule de 5m<sup>2</sup>
- Une entrée de 21.40m<sup>2</sup>
- Un séjour de 42.80m<sup>2</sup>
- Une salle à manger de 20.60m<sup>2</sup>
- Une cuisine de 20.80m<sup>2</sup>
- Un bureau de 8.90m<sup>2</sup>
- Une chaufferie de 11.50m<sup>2</sup>
- Une buanderie de 5.70m<sup>2</sup>
- Un w-c de 2.09m<sup>2</sup> avec lave-mains

Au premier étage:

- Un couloir de 17.80m<sup>2</sup>
- Une chambre de 21m<sup>2</sup>
- Une chambre de 22.50m<sup>2</sup>
- Une chambre de 13.50m<sup>2</sup>
- Une suite parentale de 21.20 avec sa salle de bains de 9.10m<sup>2</sup> avec w-c
- Un dressing de 17.80m<sup>2</sup>
- Une salle d'eau de 4.70
- Une salle d'eau de 6.20m<sup>2</sup>
- Une chambre de 14.08m<sup>2</sup>

Au second étage:

- Un palier de 10m<sup>2</sup>
- Une chambre mansardée de 24.80m<sup>2</sup>
- Une chambre mansardée de 20m<sup>2</sup>
- Une salle d'eau de 6.95 avec w-c
- Deux greniers mansardés

Un garage indépendant de 27m<sup>2</sup>

La piscine de 17m<sup>2</sup> est au chlore

Aspect technique du bien:

- Chauffage par chaudière à pellets
- Double vitrage
- Eau chaude par cumulus
- Tout à l'égout

-----

Information about risks to which this property is exposed is available on the Géorisques website : <https://www.georisques.gouv.fr>