

FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



5



5



2 ha



313 m²



OUI



Réf : 93826

€ 1 600 000

FAI, payé par le vendeur

Quand le luxe rencontre le LOT

Nous sommes fiers de vous présenter cette propriété exceptionnelle au bord d'une rivière, où l'élégance intemporelle rencontre le confort moderne. Niché sur les rives paisibles du Lot, ce manoir entièrement restauré offre des finitions raffinées, des espaces de vie généreux et une atmosphère majestueuse. Entourée de plus de deux hectares de parc paysager, la propriété offre un havre de paix avec une piscine et de charmantes dépendances. Située à proximité d'une ville animée avec d'excellents restaurants, cafés et commodités, cette propriété allie tranquillité et confort quotidien. Villeneuve-sur-Lot est facilement accessible, tandis que Bergerac est à moins d'une heure. Pour les liaisons internationales, les aéroports de Bordeaux et de Toulouse sont tous deux stratégiquement situés à proximité, ce qui facilite les déplacements. Que ce soit comme maison familiale prestigieuse, comme refuge à la campagne ou comme lieu élégant pour recevoir, cette résidence au bord de la rivière capture le meilleur du sud-ouest de la France - patrimoine, charme et style de vie - ce qui en fait une opportunité rare à ne pas manquer.

Système d'assainissement – fosse septique

Chauffage – Pompe à chaleur, chauffage au sol

Taxe Foncière – 2 663€ pa

Distance aéroport – 1hr (Bergerac)

Services – 8 minutes

DPE/GES – B75/A2

○ **Piscine au sel, chauffée**

○ **Tennis**

○ **Cuisine d'été & terrasse couverte**

○ **Accès direct à la rivière avec jetée privée**

○ **Jardins magnifiquement entretenus**

Emplacement : Situé dans le Lot (département 47) au bord de la rivière Lot.

Accès : Portails automatiques et allée bordée d'arbres. À 8 minutes de la ville la plus proche avec toutes les commodités.

Aménagement : Total 313 m²

Rez-de-chaussée

- Entrée (15 m²) avec carrelage en terre cuite
- Salon (56 m²) avec carrelage en terre cuite
- Deuxième salon (20 m²) avec cheminée et sol en terre cuite
- Cuisine (34 m²) avec portes donnant sur le jardin et un cellier
- Buanderie (11,5 m²) avec accès à l'extérieur
- WC (3,8 m²)

Premier étage

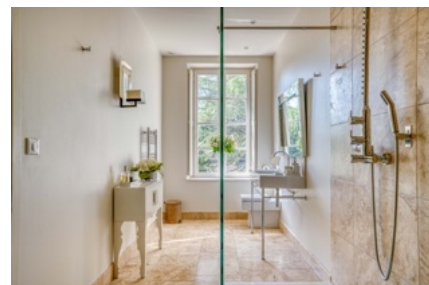
- Chambre 1 (20 m²) avec salle d'eau attenante et vue sur la rivière
- Salle d'eau (3 m²) avec douche, lavabo, WC
- Chambre 2 (19 m²) avec salle de bains attenante et vue sur la rivière
- Salle de bains (8 m²) avec baignoire, lavabo, WC
- Chambre 3 (18 m²) avec trois fenêtres et vue sur le jardin
- Salle de bains (8,4 m²) avec baignoire, lavabo, WC
- Dressing (2,3 m²)
- Chambre 4 (17 m²) avec salle d'eau attenante
- Salle d'eau (10 m²) avec douche à l'italienne, lavabo, WC
- Chambre 5 (22 m²) avec salle d'eau attenante et dressing
- Salle d'eau (10 m²) avec douche à l'italienne, lavabo, WC

Extérieur :

- Ancien séchoir à tabac (90 m²) utilisé comme espace de rangement, avec un étage pouvant être aménagé en pièce supplémentaire avec douche.
- Orangerie avec terrasse couverte au bord de la rivière (20 m²)
- Garage
- Grange ouverte en bois
- Pigeonnier
- Piscine chauffée au sel (7 m x 12 m) avec couverture rigide. Pool house avec cuisine d'été, terrasse et espace barbecue
- Court de tennis
- Jetée privée sur la rivière
- Puits en état de fonctionnement
- Jardin de 20 991 m²

Informations complémentaires :

- Entièrement rénové – en excellent état
- Parquet en chêne au premier étage
- Système d'alarme vidéo
- Double vitrage partout
- Chauffage au sol avec pompe à chaleur
- Taxe foncière : 2 663 € par an
- Connexion fibre optique
- Volets intérieurs partout
- Fosse septique non conforme à la réglementation en vigueur
- DPE B75/A2



Commentaires : Nos biens ont été soigneusement sélectionnés pour leur emplacement, leur caractère et leur charme. Une maison est vendue non meublée, sauf mention contraire dans la description. Frais d'agence à la charge du vendeur. Toutes les mesures et distances sont approximatives. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Georisques : Document non contractuel.

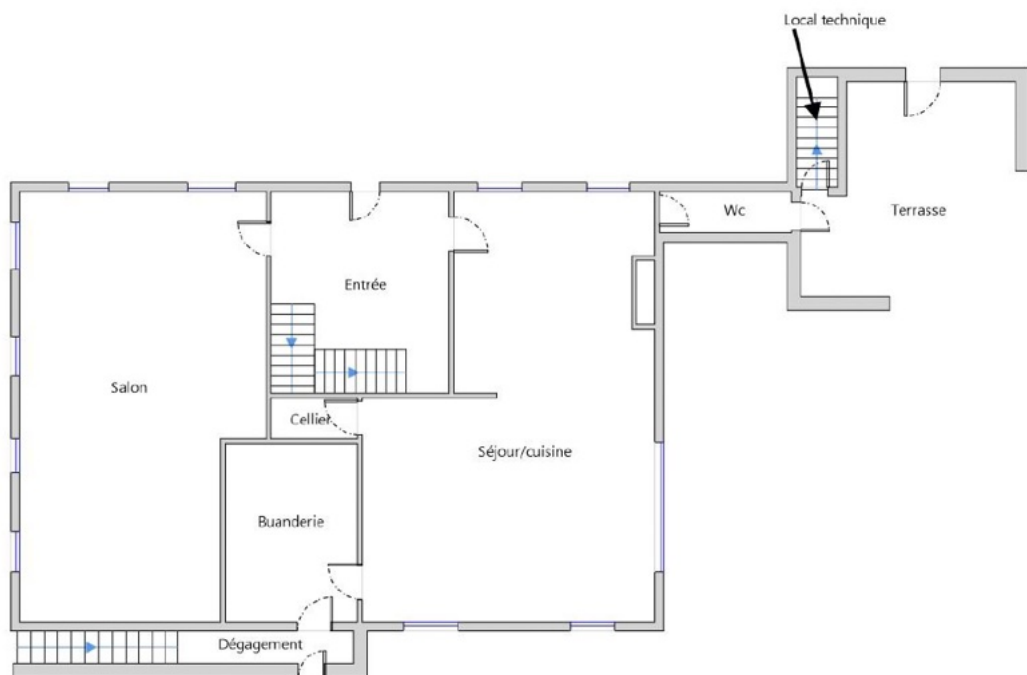
FOR SALE

lomagne.properties@gmail.com

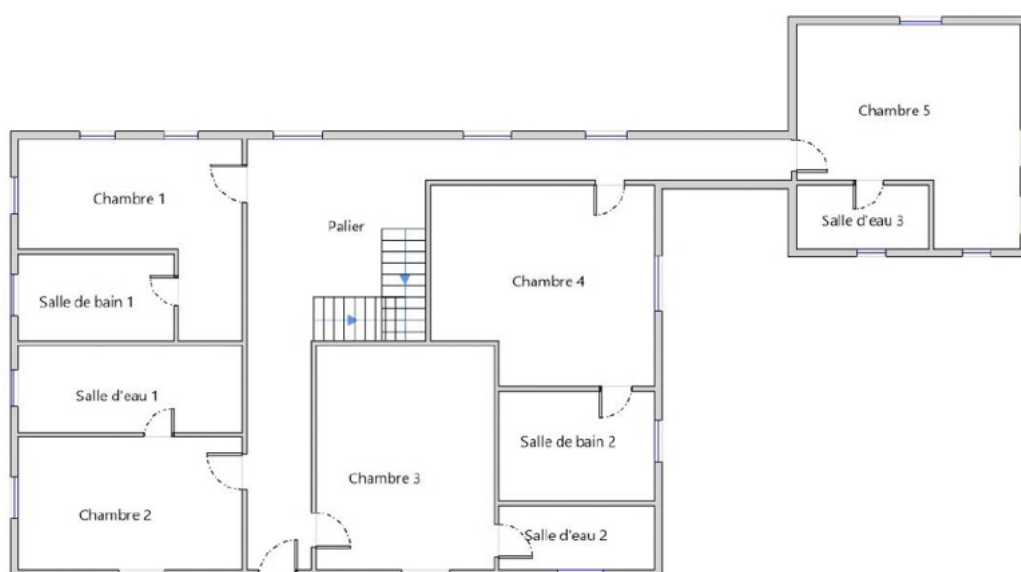
0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



Rez-de-chaussée



1er Etage