

Visite du bien : 33225

Localisation : Savignac de Duras

Ville proche : Marmande

Autoroute : A 89 ou A 62

Aéroport : Bergerac

Une propriété de charme avec piscine, composé de 2 maisons entièrement indépendantes dont une de 424 m², sur un parc paysagé de 3,35 hectares !

Savignac-de-Duras est un petit village du sud-ouest de la France situé dans le département du Lot-et-Garonne en région Aquitaine. Il appartient à l'arrondissement de Marmande et au canton de Duras. Sa situation à 80 km de Bordeaux et 40 km de Saint Emilion en fait un emplacement idéal pour les amoureux de la nature tout en étant proche d'une grande ville et d'un village connu internationalement pour ses vignobles et son tourisme. Vous y découvrirez la quiétude d'un territoire, des vallons et des coteaux gorgés de soleil durant l'été, une nature jardinée avec amour par les cultivateurs et l'accueil authentique de ses habitants. Perchée sur les collines, cette magnifique grange en pierre est entièrement rénovée dans la tradition avec des matériaux de premier choix. Bénéficiant d'un cadre champêtre avec une vue dégagée sur les prairies et les bois, la propriété est entourée d'un parc de 3,3 hectares où vos chevaux pourront galoper en toute liberté... Cet ensemble immobilier avec une bâtisse principale de 424 m² est composé de 2 maisons entièrement indépendantes dont une destinée à l'accueil touristique. Il dispose d'une belle piscine de 9 Par 4 (avec volet roulant électrique) et d'un pool-house aménagé avec coin salon. De nombreuses terrasses ceinturent la propriété, véritables pièces de vie, elles offrent un vis-à-vis permanent sur la nature. La maison principale offre des lignes originales et de beaux volumes, elle est spacieuse et lumineuse avec ses 3 salles de réception en pierres apparentes, sa majestueuse charpente en chêne et une belle hauteur sous plafond. La cuisine indépendante est entièrement aménagée avec des meubles en chêne clair très design et équipée avec de l'électroménager haut de gamme (plan de travail en pierre granit noir polie, crédence en verre, îlot central) et d'un espace repas. Toujours au même niveau : un spacieux bureau, un atelier, un cellier buanderie et la chaufferie. Côté nuit : 2 chambres, une salle de bains aménagée puis 2 WC dont un, indépendant. A l'étage, vous disposerez d'une mezzanine de 28 m², de 2 chambres dont une suite parentale composée d'une belle chambre avec sa salle de bain toute équipée avec baignoire balnéothérapie, une douche, 2 vasques, un bidet et les toilettes et d'une salle d'eau aménagée dans la chambre d'amis. Découvrons à présent la maison d'hôtes, pouvant servir pour recevoir vos amis en toute indépendance ou tout simplement être louée en gîte pour un accueil touristique. Le rez-de-chaussée propose : Une cuisine équipée, un salon et salle à manger, une chambre et un WC indépendant. Une chambre et une mezzanine à l'étage ainsi qu'une salle de bain et un WC. Pratique, elle a son propre jardin et une aire de stationnement privative à l'arrière de la propriété. Les dépendances sont nombreuses : 2 garages avec portes automatiques, hangar, magasin à bois, un puits avec pompe pour l'arrosage, et bien d'autres surprises à venir découvrir lors de votre prochaine visite. Côté technique : le confort de cette belle demeure est assuré par une chaudière au fuel, les menuiseries en double vitrage sont en Aluminium de marque TRYBA. Également un poêle à bois agrémentera vos soirées d'hiver. Son emplacement idyllique séduira les amoureux de la nature et ceux désirant développer une activité touristique dans cette belle région, ce domaine n'attend que vous !

Type de bien : Demeure Dépendances : Oui

Surface habitable : 424 M² Piscine : Oui Cheminée : Oui

Surface du terrain : 33 500 M² Garage : Oui Terrasse : Oui

Prix de vente : 750 000 Euros



Maison Principale: Rez-de-chaussée

Entrée	1
Salle de réception	3, En pierres apparentes Majestueuse charpente en chêne Et une belle hauteur sous plafond
Cuisine	1, Indépendante et aménagée Avec des meubles en chêne clair (électroménager haut de gamme) Et un espace repas
Bureau	1 Spacieux
Atelier	1
Cellier-Buanderie	1
Chaufferie	1
Terrasses	Oui Plusieurs ceinturent la propriété

Rez-de-chaussée: Espace Nuit

Chambres	2
Salle de bains	1 Aménagée
WC	2 Dont un indépendants

Maison Principale: 1 Er Etage

Mezzanine	1, De 28 m²
Chambre	1
Suite parentale	1, Composée d'une belle chambre Avec sa salle de bain
Salle de bains de la suite	1, toute équipée avec baignoire balnéothérapie, une douche, 2 vasques, un bidet et les toilettes
Salle d'eau	1, Aménagée dans la chambre d'amis

Maison d'hôtes : Rez-de-chaussée

Cuisine	1, Equipée
Salon	1
Salle à manger	1
Chambre	1
WC	1 indépendant

Maison d'hôtes : 1 Er Etage

Mezzanine	1
Chambre	1
Salle de bains	1
WC	1 indépendant

Détails du bien

Exposition	Sud
Structure du bien	Pierres du pays
Charpente	Traditionnelle
Chauffage	Chaudière au fuel
Couverture	Tuiles mécaniques
Ouvertures	Double vitrage en Aluminium De marque TRYBA
Cheminée	Poêle à bois
Architecture	17ème rénovation en 2012
Piscine	Oui, de 9 Par 4 Avec volet roulant électrique Pool-house aménagé avec coin salon
Garage	Oui, pour deux véhicules
Observations	<ul style="list-style-type: none">• Local technique avec frigo• 2 garages avec portes automa- tiques• Magasin à bois• Puits avec pompe pour l'arrosage

Commodités & environnement

Commerces

De proximité :	2 Km
Supermarché :	2 Km
Hypermarché :	2 Km
Boulangerie :	2 Km

Transports

Aéroport :	35 Km
Gare SCNF :	10 Km
Bus / Cars :	2 Km
Autoroute A89 :	70 Km

Services médicaux

Médecin :	2 Km
Pharmacie :	2 Km
Dentiste :	2 Km
Hôpital :	10 Km

Écoles

Garderie, crèches :	2 Km
Maternelles :	2 Km
Primaires :	2 Km
Collège :	10 Km
Lycée :	10 Km

Loisirs et activités

- **Un emplacement idéal pour les amoureux de la nature tout en étant proche d'une grande ville et d'un village connu internationalement pour ses vignobles et son tourisme.**
- **Vous y découvrirez la quiétude d'un territoire, des vallons et des co-teaux gorgés de soleil durant l'été, une nature jardinée avec amour par les cultivateurs et l'accueil authentique de ses habitants.**

Localisation & plan

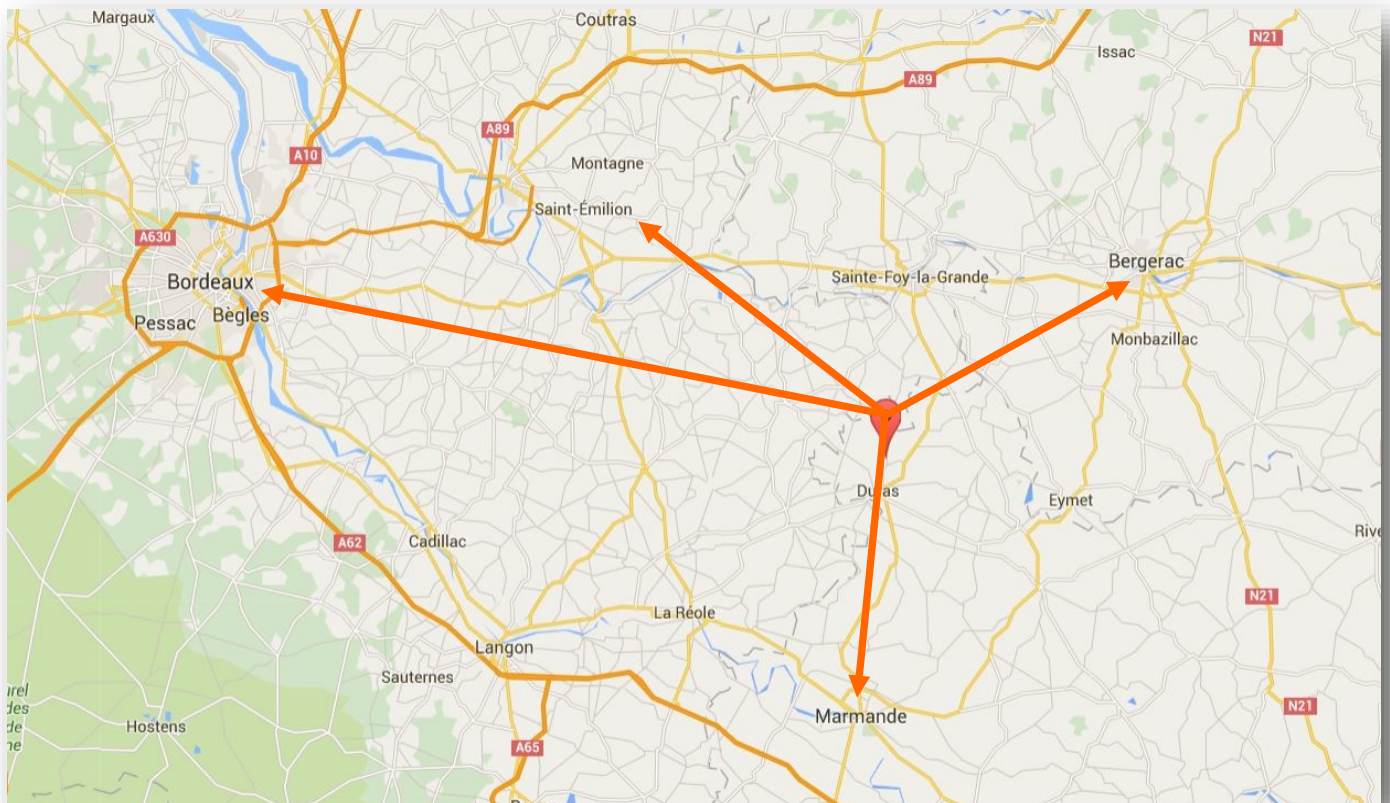
3 km de Duras

35 km de Bergerac

25 km de Marmande

80 km de Bordeaux

Un lieu idéal pour les amoureux de la nature !



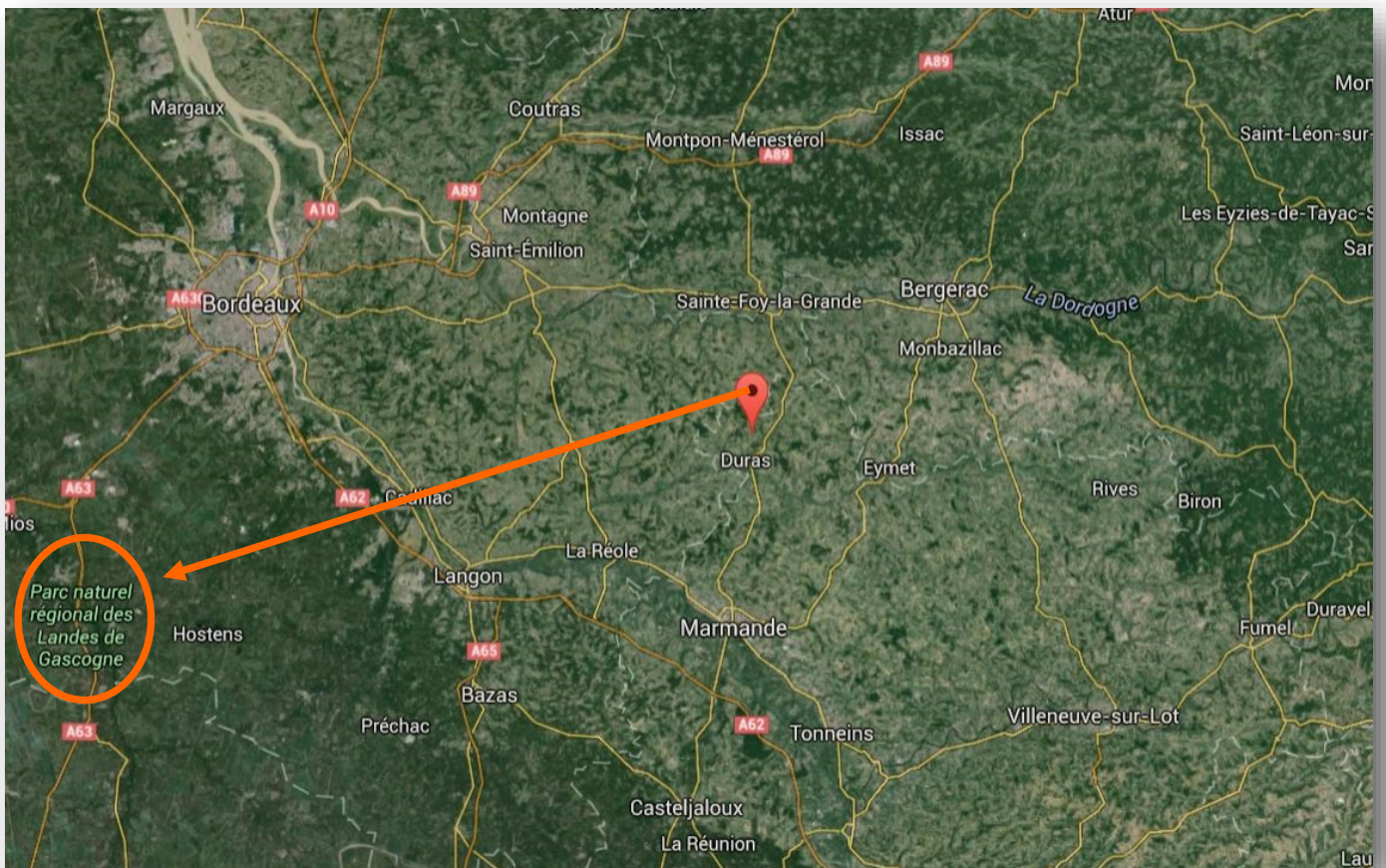
Vue satellite

5 Min de Duras

35 Min de Bergerac

25 Min de Marmande

1H10 de Bordeaux





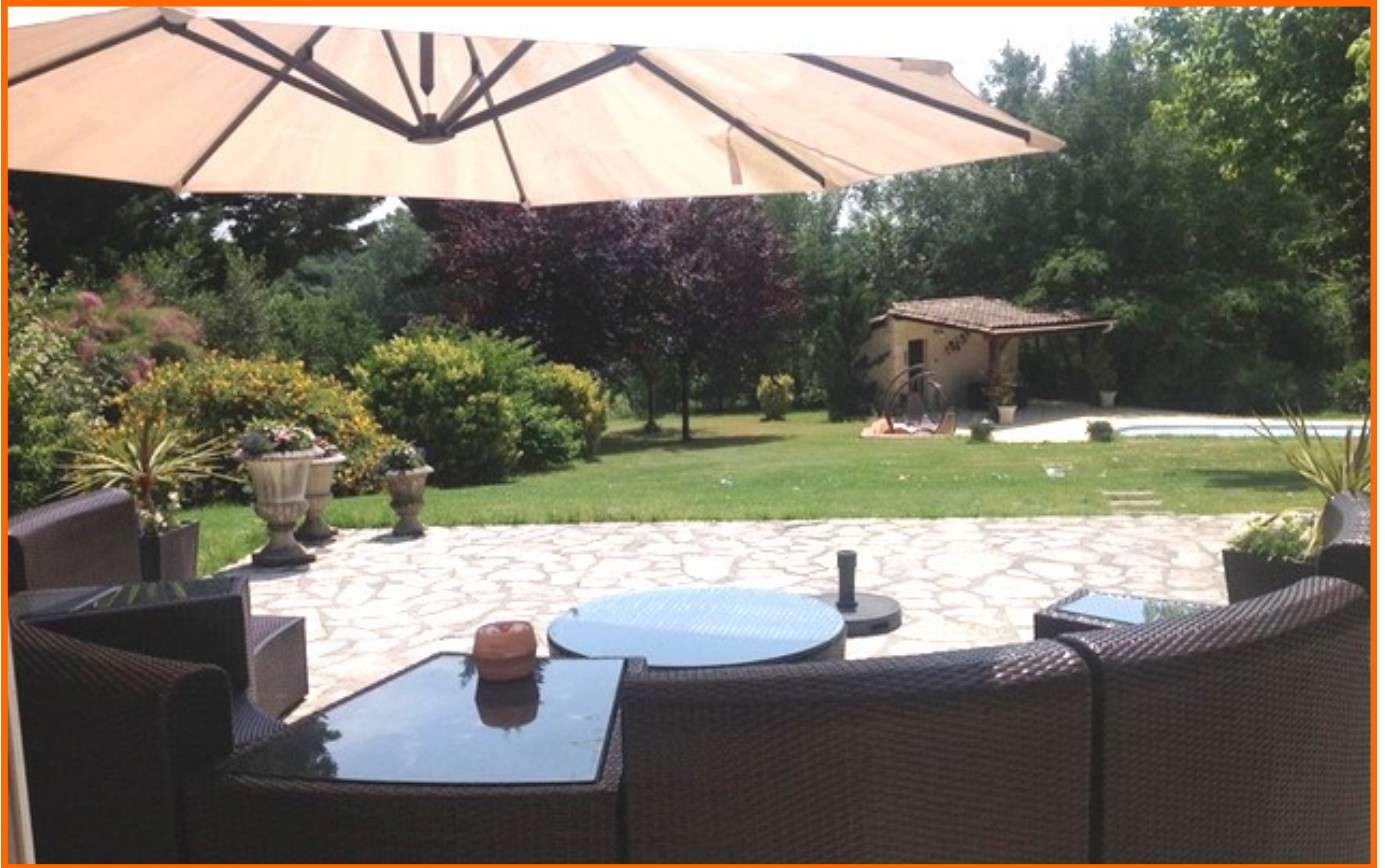
A 40 Km de Saint Emilion et 80 Km de Bordeaux
Bénéficiant d'un cadre champêtre avec une vue dégagée sur les prairies
Cette propriété de charme est entourée d'un parc de 3,3 hectares !





**Cet ensemble immobilier est composé de 2 maisons indépendantes,
Dont une maison d'hôtes destinée à l'accueil touristique !**





**Il dispose d'une belle piscine de 9 Par 4 et d'un pool-house aménagé !
De nombreuses terrasses ceignent la propriété, véritables pièces de vie,
Elles offrent un vis-à-vis permanent sur la nature !**





**La maison est spacieuse et lumineuse avec ses 3 salles de réception
En pierres apparentes avec sa majestueuse charpente en chêne !**





**La cuisine est aménagée avec des meubles en chêne clair très design,
Et équipée avec de l'électroménager haut de gamme et d'un espace repas !**





**Coté nuit, 2 chambres, une salle de bains aménagée
Puis 2 WC dont un, indépendant, le tout pour votre confort !**





**A l'étage, vous disposerez d'une mezzanine de 28 m², de 2 chambres
Dont une suite parentale avec une belle chambre et sa salle de bain !**





Encore quelques photos ?



En savoir plus sur la Région?

Site de la commune :
www.savignac-de-duras.fr

Informations sur Wikipédia :
<https://fr.wikipedia.org/wiki/Savignac-de-Duras>

Informations sur la région :
www.paysdeduras.com

