

Visite du bien : 33228

VILLEFRANCHE DU QUEYRAN

Autoroute : A 62 à 5 Km

Ville proche : Casteljaloux

Aéroport : Bordeaux à 1H

Une propriété de 525 m² avec ses chambres d'hôtes, son gîte de 130 m², 2 piscines...dans un écrin de verdure 3,5 Hectares !

Dans le Lot-et-Garonne, à une heure de Bordeaux et 30 Minutes d'Agen, au carrefour des Landes de Gascogne, du Pays d'Albret et du Pays du Marmandais, se trouve le charmant village de Villefranche du Queyran situé à l'orée de la forêt Landaise. Pays vert et accueillant, les randonneurs et vététistes s'en donneront à cœur joie le long des jardins et des sentiers botaniques. Les bords du canal du midi vous attendent pour apprécier la flore et la faune sauvage et les balades au fil de l'eau. C'est au cœur de cet environnement bucolique que nous découvrons cette belle demeure avec son tilleul centenaire. Vous serez sous le charme de cette ancienne ferme du XVIIIème siècle, entièrement repensée et rénoverée par un architecte, dans l'esprit des nobles matériaux d'autrefois : Terre cuite, colombages, enduits ...où tons clairs, lumière et qualité des prestations sont de rigueur. Entouré d'un jardin privatif aménagé sur une parcelle de 3,5 Ha avec arbres fruitiers (noyers, cerisiers, figuiers, pruniers), afin de satisfaire les amateurs de confitures "maison", le domaine est composé de la maison principale et de son gîte attenant. 2 dépendances en pierre, 2 séchoirs à tabac et 2 piscines de 8 Par 4 dont une est réservée aux propriétaires. Les terrasses en bois vous attendent pour disposer vos transats et profiter ainsi du soleil du Sud-Ouest... La partie privative propose au rez-de-chaussée : Une superbe cuisine entièrement équipée de 32 m² qui séduira les cuisiniers amateurs ou professionnels avec son piano de cuisson de marque FALCON, un îlot avec plan de travail en granit, un espace repas et un cellier pour vos réserves de foie gras...Elle donne accès à une terrasse de 12 m² au levant, qui sera idéale pour vos petits déjeuners ensoleillés ! En prolongement, un salon à l'esprit "Cosy" avec ses colombages et la douceur des tons des bois. Un bureau de 26 m² est présent pour vos moments les plus studieux. L'espace nuit offre 2 chambres dont une très belle suite parentale de 75 m² avec une salle de bain entièrement aménagée (Baignoire sur pieds, douche à l'italienne, 2 vasques et WC indépendant) + un dressing. Les chambres d'hôtes proposent 3 grandes suites familiales de 35 m² chacune. Elles disposent toutes d'une salle d'eau aménagée et d'un WC indépendant, 2 d'entre elles ont accès à une terrasse extérieure sans le moindre vis-à-vis. A l'étage : Une mezzanine pour vos hôtes + un salon de 26 m² avec TV et bibliothèque. Idéal pour les familles nombreuses ou pour accueillir vos amis, le gîte de 130 m² est mitoyen de la maison d'hôtes. Il comprend au rez-de-chaussée : une cuisine équipée, un salon confortable avec une cheminée, une chambre avec salle de bains et WC privatif et 2 chambres à l'étage avec salle d'eau et toilettes. Le confort est assuré par un chauffage à géothermie (3 pompes à chaleur et 2 ballons thermodynamique 700 L et 300 L), et les ouvertures sont en bois avec le double vitrage. L'assainissement individuel est effectué par une mini station d'épuration aux dernières normes européennes. Cette propriété est exploitable dès votre arrivée en activité chambres d'hôtes et en gîte. Elle bénéficie d'une belle notoriété auprès des acteurs principaux pour la réservation de séjours et vacances (Booking, Airbnb, gîtes de France). Cet établissement est classé « qualité supérieure », il offre une belle rentabilité financière et un potentiel important pour un développement durable. Si vous souhaitez poser vos bagages dans une région accueillante, changez de vie pour réaliser vos désirs, alors n'hésitez plus !

Type de bien : Propriété Piscines : 2

Surface habitable : 525 M² Terrasse : Oui Cheminée : Oui

Surface du terrain : 35 000 M² Garage : Oui Dépendances : Oui

Prix de vente : 663 000 Euros



Maison privative : Rez-de-chaussée

| | |
|-----------------------|---|
| Entrée | 1 |
| Cuisine | 1 Entièrement équipée de 32 m² Avec un espace repas |
| Salon | 1 A l'esprit "Cosy" |
| Salle à manger | Oui |
| Cellier | 1 |
| Bureau | 1 de 26 m² |
| Terrasse | 1 de 12 m² |

Maison privative : Espace nuit

| | |
|-----------------------------------|--|
| Chambre | 1 |
| Suite parentale | 1, De 75 m² avec dressing |
| Salle de bains de la suite | 1, Entièrement aménagée Avec baignoire sur pieds, douche à l'Italienne, 2 vasques |
| Lingerie | 1, Fait office de chambre d'appoint |
| WC | 2, Dont un pour la suite |



Chambres d'hôtes : RDC

| | |
|---------------------|---|
| Suites | 3, de 35 m² chacune Grandes et familiales |
| Salles d'eau | 3, Aménagées (Une pour chaque suite) |
| WC | 3, Indépendants (Un pour chaque suite) |
| Mezzanine | 1 |
| Salon | 1, de 26 m² Avec TV et bibliothèque |



Gîte de 130 m²: RDC

| | |
|------------------------------|---|
| Entrée | 1 |
| Cuisine | 1, Entièrement équipée |
| Salon, salle à manger | 1, Confortable avec une cheminée |
| Chambre | 1, Avec salle de bains et WC |
| Salle de bains | 1, Avec WC |

Gîte de 130 m²: 1 Er Etage

| | |
|--------------------|------------------------------|
| Chambres | 2 |
| Salle d'eau | 1 |
| WC | 2 |
| Terrasses | 2, Sans vis-à-vis |

Détails du bien

| | |
|--------------------------|--|
| Exposition | Sud-Est, sans vis-à-vis |
| Structure du bien | Pierre du pays |
| Charpente | Traditionnelle |
| Chauffage | Chauffage à géothermie (3 pompes à chaleur et 2 ballons thermodynamique 700 L et 300 L) |
| Couverture | Tuiles Canales |
| Ouvertures | Double vitrage en bois |
| Cheminée | Oui |
| Architecture | 18ème siècle |
| Piscine | 2 piscines de 8 Par 4 Dont une est réservée aux propriétaires |
| Garage | Oui |
| Observations | <ul style="list-style-type: none">• 2 dépendances en pierre• 2 séchoirs à tabac• Terrasse en bois autour de la piscine• Mini station d'épuration aux dernières normes européennes |

Commodités & environnement

Commerces

| | |
|----------------|-------|
| De proximité : | 5 Km |
| Supermarché : | 5 Km |
| Hypermarché : | 10 Km |
| Boulangerie : | 5 Km |

Transports

| | |
|-----------------|-----------|
| Aéroport : | 100 Km |
| Gare SCNF : | 10 Km |
| Bus / Cars : | Sur place |
| Autoroute A62 : | 5 Km |

Services médicaux

| | |
|-------------|-------|
| Médecin : | 5 Km |
| Pharmacie : | 5 Km |
| Dentiste : | 5 Km |
| Hôpital : | 50 Km |

Écoles

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

Loisirs et activités

- **Pays vert et accueillant, les randonneurs et vététistes s'en donneront à cœur joie le long des jardins et des sentiers botaniques.**
- **Les bords du canal du midi vous attendent pour apprécier la flore et la faune sauvage et les balades au fil de l'eau.**
- **Si vous souhaitez poser vos bagages dans une région accueillante, changez de vie pour réaliser vos désirs, alors n'hésitez plus !**

Localisation & plan

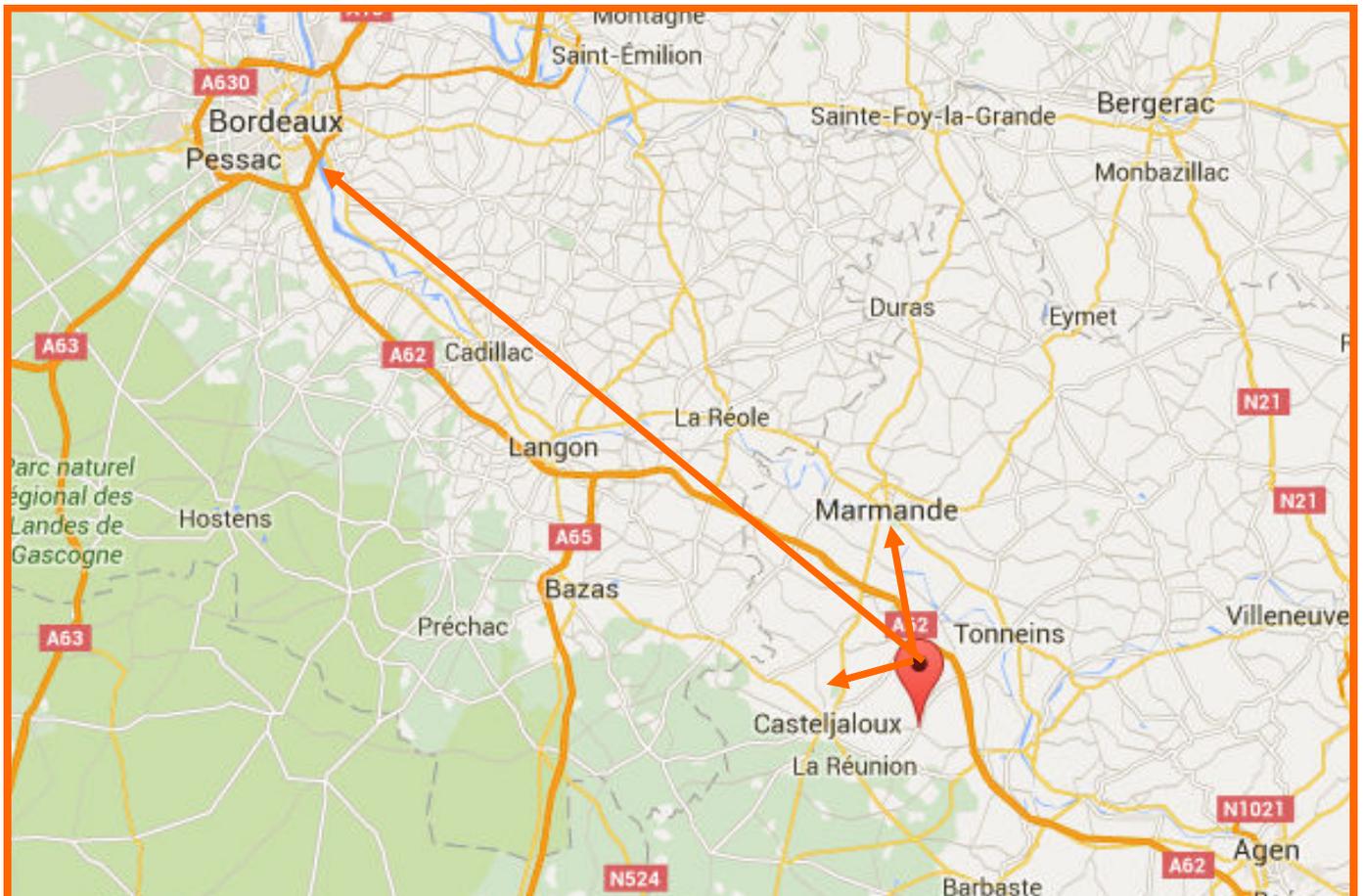
10 km de Casteljaloux

45 km de Agen

25 km de Marmande

110 km de Bordeaux

Charmant village à l'orée de la forêt Landaise !



Vue satellite

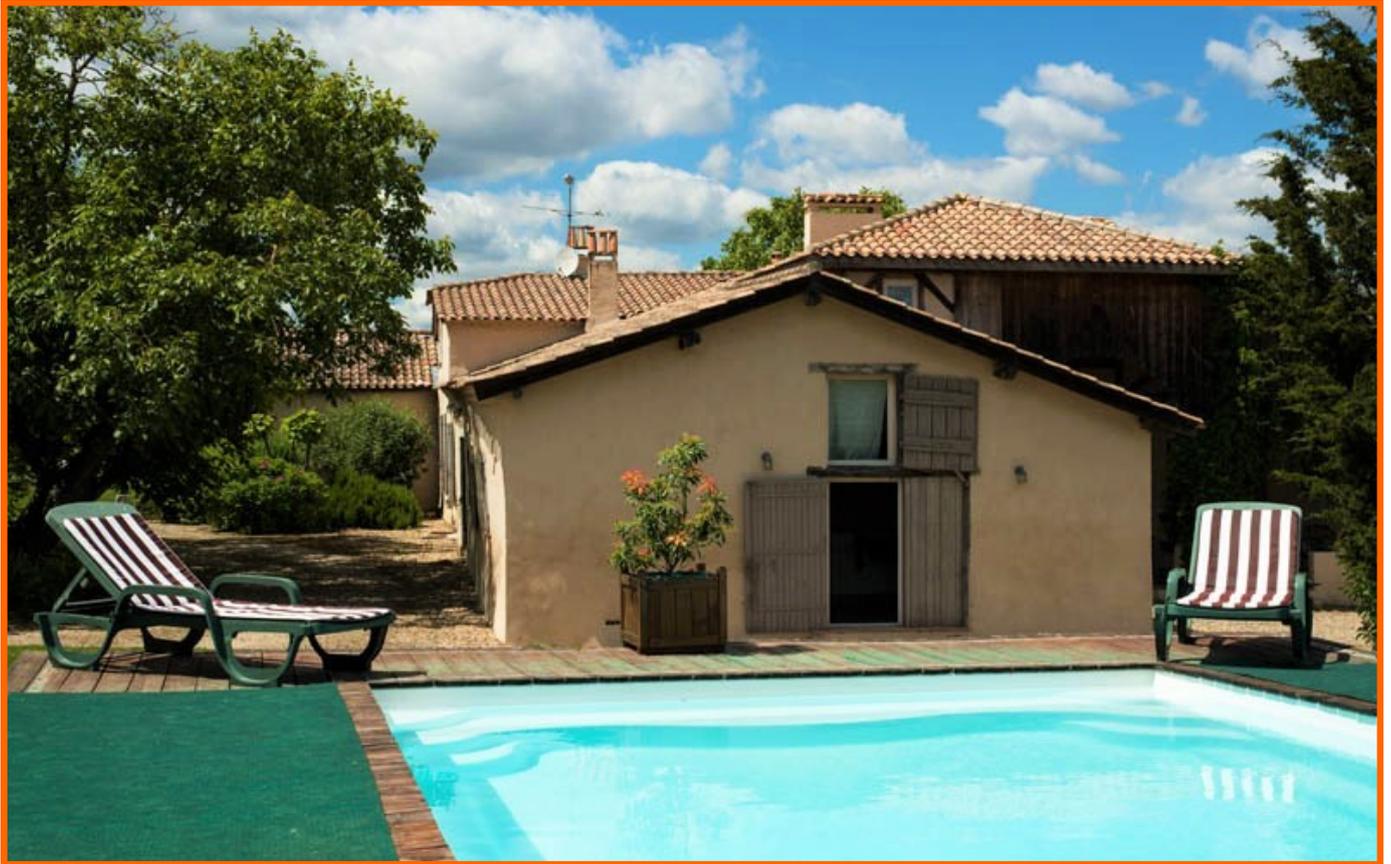
10 Min de Casteljaloux

30 Min de Agen

25 Min de Marmande

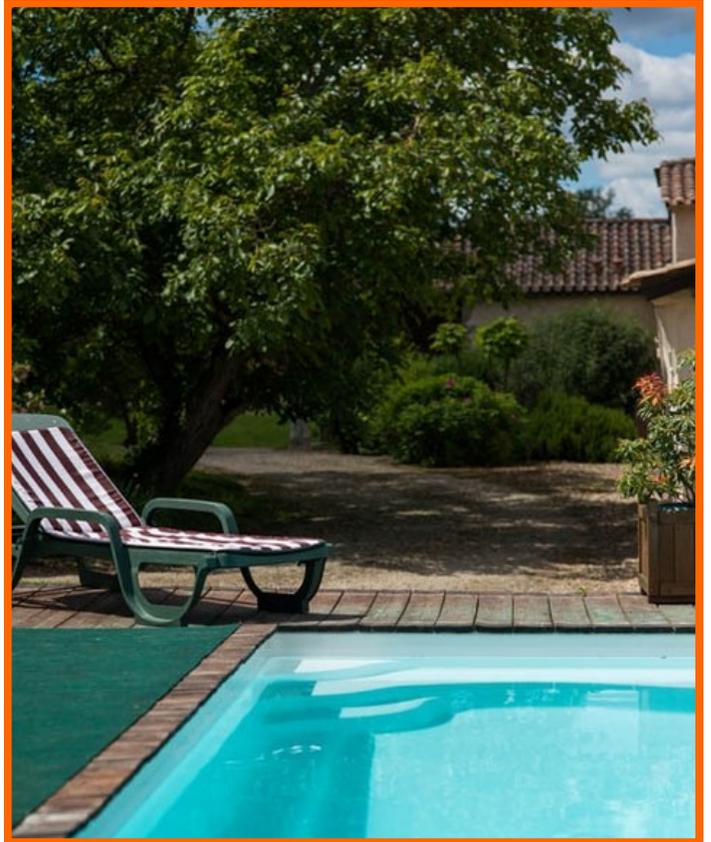
1H00 de Bordeaux





**Dans le Lot-et-Garonne, à une heure de Bordeaux et 30 Minutes d'Agen
Une propriété de charme du XVIIIème siècle de 525 m² habitables...
Avec ses chambres d'hôtes, son gîte de 130 m² indépendant et 2 piscines !**





**Cette ancienne ferme rénovée est entourée d'un jardin privé,
Aménagé dans un écrin de verdure et de paix de 3,5 Hectares !**





**La partie privée propose une cuisine entièrement équipée de 32 m²,
Avec son piano de cuisson de marque FALCON, un îlot en granit,
Elle donne accès à une belle terrasse de 12 m² au levant !**



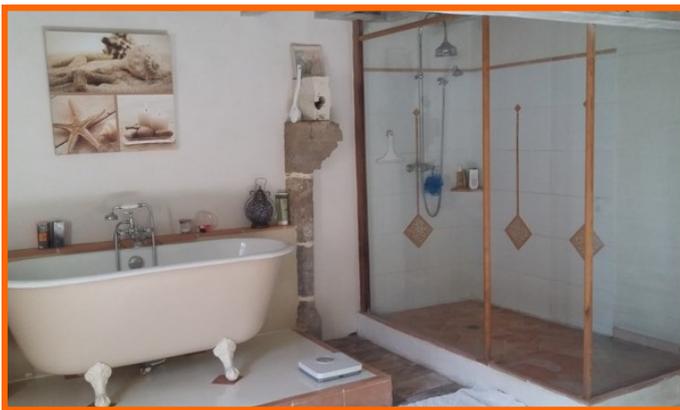


**Découvrez un salon privé à l'esprit "Cosy" et un bureau de 26 m².
La salle à manger est idéale pour accueillir vos hôtes pour le petit déjeuner !**





**L'espace nuit offre 2 chambres dont une très belle suite parentale de 75 m²,
Avec une salle de bain aménagée d'une baignoire et douche à l'Italienne!**





**Les chambres d'hôtes proposent 3 suites familiales de 35 m² chacune !
2 d'entre elles ont accès à une terrasse sans le moindre vis-à-vis. A l'étage :
Une mezzanine pour vos hôtes et un salon de 26 m² avec TV et bibliothèque !**



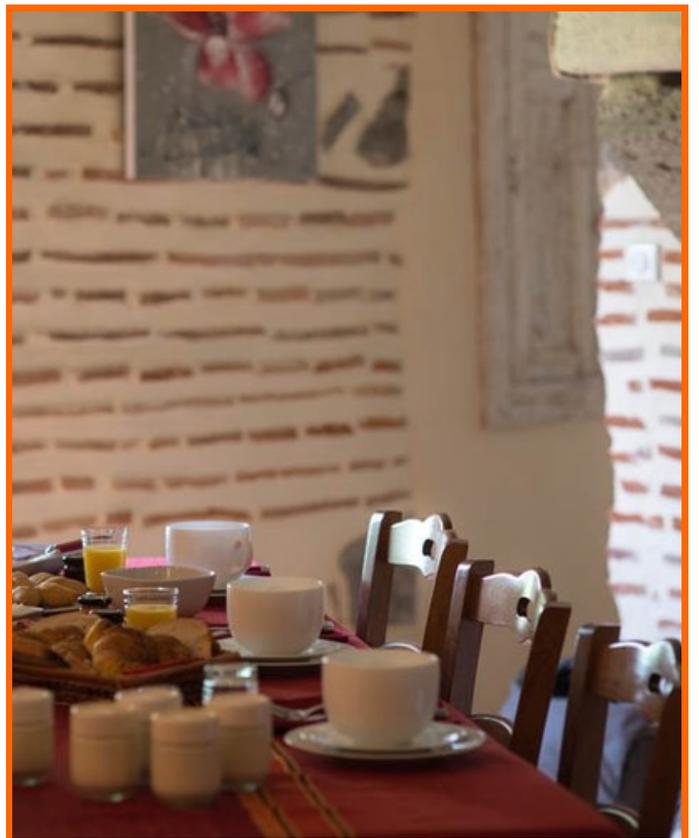


Le gîte de 130 m² comprend une cuisine équipée, un salon confortable, Une chambre avec salle de bains et WC privatif et 2 chambres à l'étage !



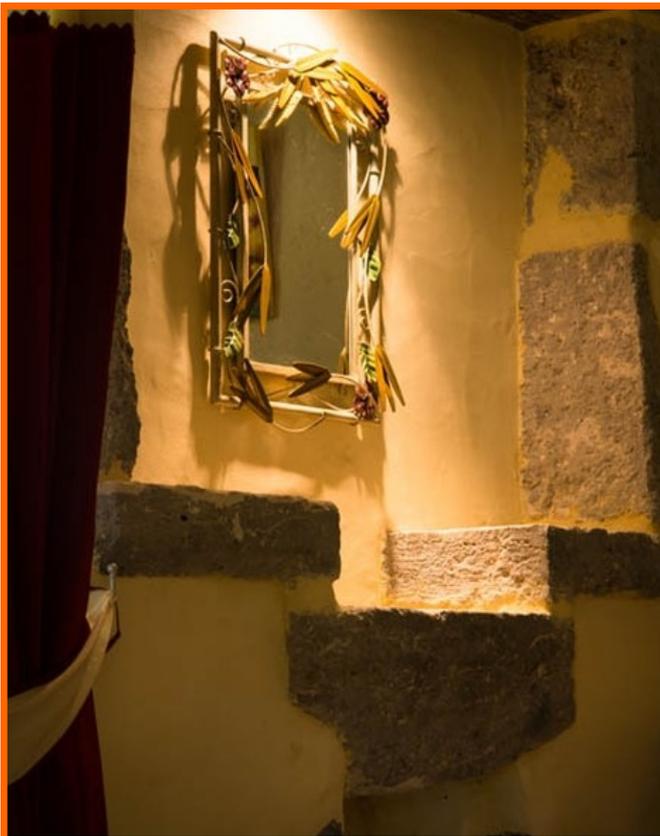


Encore quelques photos ?





Juste pour le plaisir !



En savoir plus sur la Région?

Site de la commune :

<http://www.annuaire-mairie.fr/mairie-villefranche-du-queyran.html>

Informations sur Wikipédia :

<https://fr.wikipedia.org/wiki/Villefranche-du-Queyran>

Informations sur la région :

<http://www.tourisme-lotetgaronne.com/>

