

**FOR SALE**

lomagne.properties@gmail.com

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES



5



4



19620 m2



320 m2



YES



Ref : 79490

€ 699.000

Agency fees included

## What else – all you ever wanted!

This enchanting character house, set in nearly 2 hectares of picturesque landscape, offers a serene escape surrounded by nature. The property boasts a separate gîte, perfect for guests or rental opportunities, and an outdoor office ideal for remote work in a peaceful setting. Enjoy breathtaking views while relaxing by the inviting swimming pool, designed for ultimate tranquility. With a blend of charm and modern comfort, this home provides a perfect retreat for those seeking privacy, stunning vistas, and the beauty of the countryside. A rare opportunity to experience refined living in harmony with nature.

**Sewerage** – mains

**Heating** – Heat exchange pump and wood

**Taxes Foncière** – 1439 euros annuel

**Distance airport** – 1h30 minutes

**Basic amenities** – 10 minutes

**DPE/GES** – 135/47- C

- **Very nicely renovated - very good energy rating**
- **Land and views**
- **Most incredible walled veg garden**
- **Separate Guest House and artist room**
- **Swimming pool and Cellar and Garage**

**Location:** In the middle of nature, Department Lot-et-Garonne, close to Villeneuve sur Lot.

**Access:** Airport Toulouse and Bordeaux approx. 1h30. TGV train in AGEN – 30 min.

**Layout:** Total of 320m<sup>2</sup> - Main house 266m<sup>2</sup>

**Ground floor:**

- Living room (82 m<sup>2</sup>) - terracotta flooring - fireplace with wood stove
- Kitchen (16 m<sup>2</sup>) - tiled floor, granite worktop - terrace access
- Dining room (20 m<sup>2</sup>) - original parquet flooring

**First floor :**

- Bedroom 1 (12.5 m<sup>2</sup>)
- Bedroom 2 (16 m<sup>2</sup>)
- Bathroom (5.7 m<sup>2</sup>) - Shower, sink, WC
- Bedroom 3 (16.7 m<sup>2</sup>) - with ensuite shower room
- Bathroom (2.8 m<sup>2</sup>) - shower, WC and sink
- Bedroom 4 (25.4 m<sup>2</sup>) – Master bedroom, fitted wardrobes, 3 windows and ensuite bathroom
- Bathroom( 9 m<sup>2</sup>) - Bath, shower, sink, WC

**Basement:**

- Laundry room (15 m<sup>2</sup>) - with terracotta floor, sink and storage
- WC 2.5 m<sup>2</sup>
- hobby space/bedroom (20 m<sup>2</sup>) - with door access to the vegetable garden

**Guesthouse (54 m<sup>2</sup>):**

- Open plan – Living - kitchen – fully equipped – with wood burner and electric radiators
- Bathroom (4m<sup>2</sup>) – douche, WC, wash basin

**Condition:** In excellent condition. Heat exchange pump (air/water) and wood burner. Gite electrics panels and wood burner. Mostly single glazing.

**Additional info:**

- Balcony terrace coming of the kitchen
- Unique walled vegetable garden
- Almost 2 hectares of land
- Swimming pool – 6 x 12m - with terrace
- Taxe foncière, 1439 euros annual
- Artist room- 20m<sup>2</sup> - independent
- Garage - for one car
- Fiber optics internet connected
- Cellar of 80m<sup>2</sup>



Comments: Our properties have been carefully selected for their location, character and charm. A house is sold unfurnished unless mentioned in the description. Agency fees payable by the seller. All measurements and distances are approximate. Information on the risks to which this property is exposed is available on the Georisques website. Non contractual document.



**FOR SALE**

[lomagne.properties@gmail.com](mailto:lomagne.properties@gmail.com)

0033 (0) 7.60.85.21.76



LOMAGNE PROPERTIES

### What else ! - tout ce que vous avez rêvé !

Cette charmante maison de caractère, située sur près de 2 hectares de paysage pittoresque, offre une échappée sereine au milieu de la nature. La propriété dispose d'un gîte séparé, idéal pour les invités ou les possibilités de location, et d'un bureau extérieur idéal pour travailler à distance dans un cadre paisible. Profitez d'une vue à couper le souffle tout en vous relaxant au bord de la piscine accueillante, conçue pour une tranquillité absolue. Avec un mélange de charme et de confort moderne, cette maison constitue une retraite parfaite pour ceux qui recherchent l'intimité, des vues époustouflantes et la beauté de la campagne. Une occasion rare d'expérimenter une vie raffinée en harmonie avec la nature.

**Situation :** En pleine nature, département du Lot-et-Garonne, à proximité de Villeneuve sur Lot.

**Accès :** Aéroports de Toulouse et Bordeaux environ 1h30. TGV à AGEN - 30 min.

**Disposition :** Total de 320m<sup>2</sup> - Maison principale 266m<sup>2</sup>

#### Rez de chaussée :

- Séjour (82 m<sup>2</sup>) - sol en terre cuite - cheminée avec poêle à bois
- Cuisine (16 m<sup>2</sup>) - carrelage, plan de travail en granit - accès à la terrasse
- Salle à manger (20 m<sup>2</sup>) - parquet d'origine

#### A l'étage :

- Chambre 1 (12.5 m<sup>2</sup>)
- Chambre 2 (16 m<sup>2</sup>)
- Salle de bain (5.7 m<sup>2</sup>) - Douche, lavabo, WC
- Chambre 3 (16.7 m<sup>2</sup>) - avec salle d'eau attenante
- Salle de bain (2.8 m<sup>2</sup>) - douche, WC et lavabo
- Chambre 4 (25.4 m<sup>2</sup>) - Chambre principale, armoires encastrées, 3 fenêtres et salle de bain attenante
- Salle de bain (9 m<sup>2</sup>) - Baignoire, douche, lavabo, WC

#### Sous-sol :

- Buanderie (15 m<sup>2</sup>) - avec sol en terre cuite, évier et rangement
- WC 2.5 m<sup>2</sup>
- espace hobby/chambre (20 m<sup>2</sup>) - avec porte d'accès au jardin potager

#### Maison d'hôtes (54 m<sup>2</sup>) :

- o Plan ouvert - séjour - cuisine - entièrement équipée - avec poêle à bois et radiateurs électriques
- o Salle de bain (4m<sup>2</sup>) - douche, WC, lavabo

**Etat :** En excellent état. Pompe à chaleur (air/eau) et poêle à bois. Panneaux électriques du gîte et poêle à bois. En grande partie simple vitrage.

#### Informations supplémentaires :

- Balcon terrasse à l'entrée de la cuisine
- Potager unique entouré de murs
- Presque 2 hectares de terrain
- Piscine - 6 x 12m - avec terrasse
- Taxe foncière, 1439 euros annuels
- Chambre d'artiste - 20m<sup>2</sup> - indépendante
- Garage - pour une voiture
- Connexion internet par fibre optique
- Cave de 80m<sup>2</sup>

Commentaires : Nos propriétés ont été soigneusement sélectionnées pour leur emplacement, leur caractère et leur charme. Une maison est vendue non meublée sauf mention dans le descriptif. Honoraires 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 Géorisques. Document non contractuel.

