

## Schitterend landelijk pand met stenen huis, verbouwde schuur, zwembad en meer dan 4 hectare grond.

 4  2  47,175m<sup>2</sup>  171m<sup>2</sup>  1



**Referentie**  
97715

**Prijs**  
€498,200

**Plaats**  
Auradou

### Beschrijving

Gelegen in Lot-et-Garonne, vlak bij een charmant dorp en op minder dan 30 minuten van Agen en Villeneuve-sur-Lot, biedt dit eigendom een uitzonderlijke woonomgeving met panoramisch uitzicht en absolute rust op meer dan 4 hectare grond. De volledig gerenoveerde gelijkvloerse hoofdwooning beschikt over lichte, ruime leefruimtes en drie slaapkamers. Een overdekt terras met zomerkeuken, een zwembad, een bijgebouw met uitbreidingsmogelijkheden en een gerenoveerde schuur met gîte maken het geheel compleet. Tuinen, bos en een omheide weide versterken het karakter van dit zeldzame domein, ideaal als hoofdverblijf, vakantiehuis of toeristisch project.



## Kenmerken

Prachtige locatie  
Mooie verbouwing  
In perfecte staat



### Ward Poppe

Vastgoedmakelaar  
+33 (0)6 87 67 03 80  
ward@maisonssud.com



## Algemeen

Kamers: 4

Terras: 875m<sup>2</sup>

Zwembad: 1

Woonoppervlakte: 171m<sup>2</sup>

Grondoppervlakte: 47.175m<sup>2</sup>

DPEScore: D (176kWhEP/m<sup>2</sup>/an)

GEScore: D (39kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)

Eigendomsbelasting: € 0

### Woonoppervlakte: 171 m<sup>2</sup>

#### Oppervlakte woning: 145,2 m<sup>2</sup>

Entree: 7 m<sup>2</sup>

Woonkamer: 70 m<sup>2</sup> Tegelvloer, open tot aan het dak, met ingerichte keuken

WC: 1,5 m<sup>2</sup>

Wasruimte: 7 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 1: 12 m<sup>2</sup> Met wastafel (tapijt)

Slaapkamer 2: 25 m<sup>2</sup> Met wastafel (laminaatvloer)

Badkamer: 7,2 m<sup>2</sup> Dubbele wastafel, bad, douche

Apart toilet: 1,5 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 3: 14 m<sup>2</sup>

#### Bijgebouwen

Carport: 33 m<sup>2</sup> Met spoelbak voor zomerkeuken

Voormalige bakhuis: 10 m<sup>2</sup> Betonnen vloer

Kamer: 20 m<sup>2</sup> Betonnen vloer, om te bouwen

Doucheruimte: 4 m<sup>2</sup>

Schuur: 180 m<sup>2</sup> Gerenoveerd dak, met werkplaats

Carport: 34,5 m<sup>2</sup> voorkant

Luifel: 20 m<sup>2</sup> achteraan

Cottage: 20 m<sup>2</sup> Badkamer 5,8 m<sup>2</sup>