

Coup de cœur

#### Situation géographique

A 15 min au Sud d'Agen et 5 min d'un village avec tous services (commerces, médecins, écoles, ...), cette propriété se trouve dans un environnement naturel préservé à l'écart de tout voisinage.

#### Descriptif de l'habitation

Belle bâtisse en pierre entièrement restaurée, composée d'une maison d'habitation et d'un gîte de grande capacité mitoyen.

La maison d'habitation comprend au rdc une cuisine refaite en 2015 ouverte sur la pièce à vivre d'environ 55 m<sup>2</sup>, arrière cuisine, buanderie, bureau. A l'étage 5 chambres de 20 à 25 m<sup>2</sup> environ, une chambre d'enfant, un atelier avec mezzanine d'environ 15 m<sup>2</sup>, salle de bain, WC.

Le gîte comprend un salon/salle à manger d'environ 65 m<sup>2</sup> et une cuisine de 40 m<sup>2</sup> au rdc et à l'étage 4 chambres d'environ 13 à 15 m<sup>2</sup> avec sdb et WC privatif dans chaque chambre. Elle est agrémentée de deux terrasses d'environ 100 m<sup>2</sup> chacune.

Bien isolée, menuiserie en PVC, double-vitrage.

Piscine

#### Descriptif de l'exploitation

L'exploitation dispose de 2 bâtiments avec chape au sol dont un bâtiment métallique fermé et l'autre ouvert sur 2 côtés.

#### Descriptif du foncier

Le foncier est groupé autour de l'exploitation et se compose d'environ :

-35 ha de bois planté (dont 30 ha de feuillus)

-7 ha de terres

#### Éléments complémentaires

présence de 2 lacs d'une capacité de 3 500 m<sup>3</sup> et 35 000 m<sup>3</sup>

Titre commercial	Propriété de charme boisée d'environ 45 ha
Vocation(s) principale(s)	Résidentiel,
Vocation(s) secondaire(s)	Forêt, Productions végétales, Polyculture, Agrotourisme, Tourisme rural-hébergement,
Surface foncier non-bâti	<b>45 ha 31 a</b>
Certifié BIO	Non
Référence du bien	470424
*HFS : Hors frais de Safer	
*FSI : Frais de Safer inclus	

Contact :  
**Patricia LETERME**  
06 49 10 36 01  
spr47@saferaa.com

**SAFER Lot-et-Garonne**  
05 53 95 19 19  
spr47@saferaa.com



Document non contractuel