



## Ensemble immobilier

DURAS 47120

**171 200 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
MARMANDE**

77 Boulevard Meyniel  
47200 Marmande

**0553643636**

## Ensemble immobilier

Votre agence Guy Hoquet vous présente un ensemble immobilier plein de charme, situé à Duras, commune touristique réputée pour son magnifique château, à seulement 1 heure de Bordeaux et 20 minutes de Marmande (gare, tous services et commerces). Un bien rare offrant un potentiel exceptionnel pour concrétiser votre futur projet !

La propriété comprend une maison principale à rénover, composée d'une entrée, d'une cuisine, d'un salon, d'une salle de bain et de trois chambres à l'étage. Attenante à la maison, vous découvrirez une grange de plus de 80 m<sup>2</sup> avec sa cave à vin, idéale pour un projet d'aménagement, ainsi qu'un hangar de 80 m<sup>2</sup>.

Une seconde habitation, vous séduira par sa pièce de vie en pierre apparente, sa cheminée authentique, sa salle d'eau avec WC et sa chambre.

Que vous souhaitiez développer un projet familial ou un projet de location saisonnière ce bien s'adapte parfaitement à toutes vos ambitions.

Le tout est implanté sur une superbe parcelle arborée, agrémentée d'une mare, offrant un cadre naturel, paisible et authentique.

? Possibilité d'acquérir plusieurs hectares de terres agricoles supplémentaires.

Son prix est fixé à 171 200 € et les honoraires sont à la charge du vendeur.

N'hésitez pas, pour plus de renseignements contactez notre agent commercial sur le secteur : Mr LAMBERET Dylan au 06.43.70.44.75  
Immatriculé au RSAC d'Agen sous le numéro 980 235 576  
Ref 5919

200 m <sup>2</sup>	9 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	1 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

## Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	1
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	1
WC	2
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	A rénover
Cheminée	Foyer ouvert
Date ERP	2025-06-02 16:40:58
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	322 kWh/m <sup>2</sup> par an

Surface terrain

3916 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 4900€ et 6600€ au 06/02/2025

## Photos du bien





