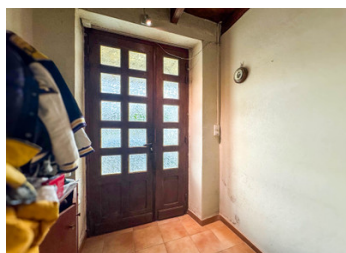
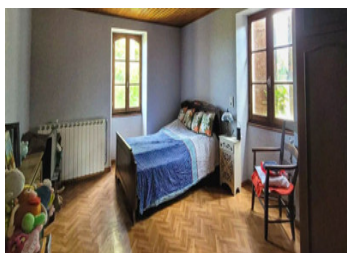


Propriété en pierre du Quercy avec un potentiel infini et des vues dominantes, entre Montcuq et Lauzerte



## INFORMATION

|              |                  |
|--------------|------------------|
| Ville:       | Bouloc-en-Quercy |
| Département: | Tarn-et-Garonne  |
| Ch:          | 4                |
| SdB:         | 1                |
| Surface:     | 130 m2           |
| Terrain:     | 11980 m2         |

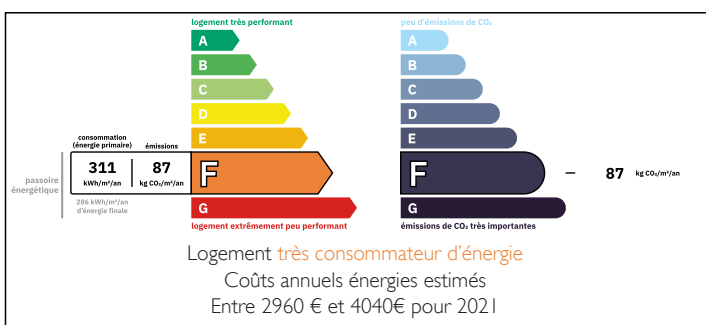
## RÉSUMÉ

Nichée dans un hameau paisible, à mi-chemin entre les villages prisés de Lauzerte et Montcuq, cette belle propriété offre une opportunité unique de créer la maison de vos rêves. La maison principale, ainsi que ses dépendances de caractère, dont un pigeonnier traditionnel, plusieurs granges spacieuses et un charmant puits, mettent en valeur le charme intemporel de la pierre du Quercy.

Avec une vue imprenable sur les vallées et la campagne environnante, le cadre est tout simplement idyllique. La propriété est déjà habitable et sa structure est solide, offrant des bases solides pour une rénovation complète. Les dépendances offrent un potentiel incroyable pour divers projets, allant de l'hébergement d'hôtes à l'atelier de création (sous réserve d'obtention du permis de construire).

Il s'agit d'une opportunité rare d'investir dans une propriété au potentiel considérable, située dans un emplacement exceptionnel qui allie parfaitement

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

### MAISON PRINCIPALE :

#### REZ-DE-CHAUSSÉE :

Hall d'entrée (3,25 m²)

Couloir (10,75 m²)

Cuisine/salle à manger/séjour (30,5 m²)

Chambre 1 (13,6 m²)

Chambre 2 (19,85 m²)

Chambre 3 (11,4 m²)

Bureau/chambre 4 (9,75 m²)

Salle d'eau (4,35 m²) avec lavabo, bidet et douche

WC (1,5 m²)

#### REZ-DE-JARDIN :

Salle à manger (17,5 m²) partiellement voûtée, avec porte extérieure

Cave (24,5 m²) voûtée, actuellement utilisée comme chaufferie avec chaudière au fioul (Chappée)

#### PREMIER ÉTAGE :

Grenier aménageable (belle hauteur sous plafond)

#### EXTRA :

Plusieurs dépendances, comprenant un pigeonnier (12,75 m² sur 2 niveaux), un garage (43 m²), un atelier (48 m²) avec mezzanine spacieuse, une grange en pierre (40 m²), un cellier (28 m²), une grange ouverte avec puits (65,75 m² – toiture en mauvais état sur cette grange) et de petites écuries/dépendances (18 m² et 31 m², toutes deux en ruine et nécessitant une rénovation complète).

Vue imprenable sur la campagne environnante

La maison principale bénéficie du chauffage central au fioul, de survitrages et d'une bonne isolation (isolation du toit datant de 2018).

Possibilité d'acquérir 3 ha supplémentaires de terrain (agricole) (15 000 €)

Lauzerte : 7,5 km

Montcuq : 9,5 km

Moissac : 28,5 km

Cahors : 35km

Agen : 55 km

Aéroport de Bergerac : 90 km

Aéroport de Toulouse : 95 km

-----

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 780 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES