

Charmante maison 4/5 ch. sur 8,5ha avec piscine, écuries, grange et ruisseau, proche village et commodités



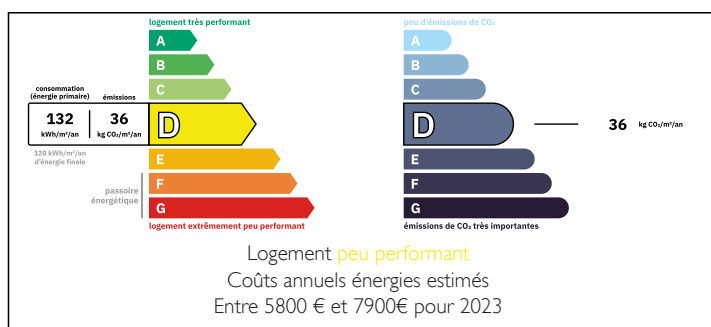
## INFORMATION

Ville:	Lafrançaise
Département:	Tarn-et-Garonne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	366 m <sup>2</sup>
Terrain:	84940 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

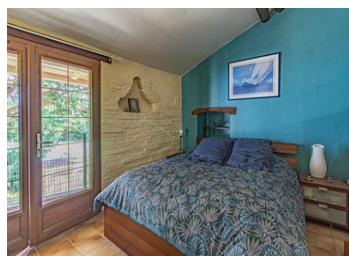
Belle maison familiale spacieuse de 4/5 chambres sur 8,5 hectares offrant calme, intimité et superbes vues. La propriété dispose d'un paddock, d'un ruisseau, d'écuries, d'une grange et d'un pigeonnier, laissant de la flexibilité pour les loisirs en plein air ou les chevaux. À l'intérieur, de grands espaces lumineux et accueillants comprennent une salle de jeux/5<sup>e</sup> chambre, un bureau, un sauna, des combles et une cave. Une piscine couverte permet de profiter toute l'année, et les dépendances offrent de nombreuses possibilités pour les loisirs ou le stockage. Paisible et privé, tout en étant à seulement 5 minutes d'un village animé avec écoles, commerces et commodités, avec d'excellentes liaisons de transport. Cette maison atypique et pleine de charme combine espace, caractère et polyvalence—idéale pour la vie familiale, les réceptions et le confort à la campagne.

## 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.



## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1351 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

Domaine rural avec dépendances, piscine couverte et paddock – Lafrançaise (82130)

Vue d'ensemble :

- À seulement 25 minutes de Montauban, dans la commune tranquille de Lafrançaise
- À proximité immédiate d'un golf et d'un château
- Sur 8,6 hectares de terrain privé comprenant bois, prairies et paddock
- Cadre isolé, calme, avec vue panoramique

Agencement de la propriété :

Maison principale – 370 m<sup>2</sup> :

- Rez-de-chaussée :
  - Salon spacieux avec hauts plafonds et cheminée, très lumineux
  - Cuisine et espaces de détente
  - Fenêtres et portes double vitrage dans toute la maison pour confort et efficacité énergétique
  - Atelier/bureau indépendant avec entrée séparée (46 m<sup>2</sup>), comprenant chambre, salle de bain et cave
  - Cave équipée de deux caves à vin professionnelles, idéale pour les amateurs ou pour le stockage
- Étage :
  - Mezzanine (10 m<sup>2</sup>) pouvant servir de bureau, atelier ou petite chambre
  - Trois chambres et salle de bain avec sauna
  - Grande pièce polyvalente (75 m<sup>2</sup>) avec cheminée et bar, ouverte sur terrasse arrière, idéale pour jeux, musique ou loisirs
  - Bureau supplémentaire et pièce en enfilade

Dépendances et pigeonnier :

- Dépendances totalisant 200 m<sup>2</sup> : garage, atelier, écurie
- Pigeonnier 50 m<sup>2</sup> avec douche et WC, parfait comme cachette pour enfants ou cabane, avec potentiel locatif ou studio
- Chauffage à installer dans le pigeonnier

Extérieur :