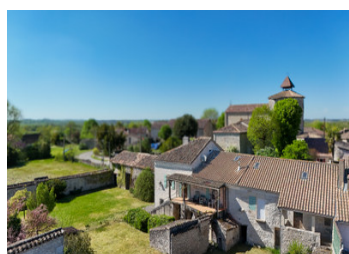


Charmante maison, partiellement rénovée, avec grange, 2<sup>ème</sup> maison à rénover et jardin clos, près de Lauzerte



## INFORMATION

Ville:	Bouloc-en-Quercy
Département:	Tarn-et-Garonne
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	120 m <sup>2</sup>
Terrain:	2095 m <sup>2</sup>



## DPE

DPE non requis.

## RÉSUMÉ

Nichée au cœur d'un village traditionnel du Quercy Blanc, à 6 km du village perché emblématique de Lauzerte, cette charmante propriété en pierre est un véritable joyau caché du Sud-Ouest.

Derrière un portail discret se cache un magnifique jardin clos, idéal pour recevoir, se détendre, agrémenter une piscine, offrant intimité et un charme intemporel. La maison principale, partiellement rénovée, propose un espace de vie lumineux et ouvert avec plafonds cathédrale, poutres apparentes, cheminées, jusqu'à 4 chambres et une terrasse couverte donnant sur un superbe jardin clos, parfait pour les repas en plein air et les couchers de soleil.

Une dépendance (toiture neuve) attend d'être entièrement rénovée. Une grange en pierre indépendante offre un potentiel de développement, tandis qu'un terrain constructible apporte une grande flexibilité.

Paisible, pleine de caractère et offrant de

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

Escalier extérieur en pierre menant à :

PREMIER ÉTAGE :

Terrasse extérieure avec vue

Salle à manger (17,7 m<sup>2</sup>) avec cheminée et poêle à bois

Cuisine/salon (51 m<sup>2</sup>) style cathédrale, cheminée, cuisine équipée, plancher d'origine

Chambre 1 (24,5 m<sup>2</sup>) avec salle d'eau attenante (3,4 m<sup>2</sup>) comprenant lavabo, douche et WC

Salle de bains (6,11 m<sup>2</sup>) avec lavabo, baignoire et WC (1 m<sup>2</sup>)

Chambre 2 (8 m<sup>2</sup>) avec petite mezzanine (6,15 m<sup>2</sup>) et Velux

REZ-DE-CHAUSSÉE :

Chambre d'amis/chambre 3 (21,6 m<sup>2</sup>)

Ancienne salle d'exposition (28,75 m<sup>2</sup>) avec porte extérieure

Chambre 4 (17 m<sup>2</sup>) avec cheminée et porte extérieure

Atelier (24,65 m<sup>2</sup>) avec porte extérieure et espace secret (!)

Cave avec buanderie

EXTRA : deuxième maison en pierre à rénover (toiture neuve avec isolation de 2015) avec deux sous-sols au rez-de-chaussée (31 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup>) avec accès extérieur – premier étage : deux pièces (20 m<sup>2</sup> et 28,75 m<sup>2</sup>) avec cheminées, escalier menant au deuxième étage.

Grange en pierre (83 m<sup>2</sup>) avec écuries, porte d'entrée donnant sur le jardin.

Puits.

Terrain constructible indépendant (1 420 m<sup>2</sup>).

Lauzerte : 6 km

Montcuq : 10 km

Montaigu-de-Quercy : 12 km

Cahors : 35 km

Villeneuve-sur-Lot : 41 km

Montauban : 45 km

Aéroport de Bergerac : 90 km

Aéroport de Toulouse : 98 km

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **651 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES