

Belle villa du Quercy avec piscine, gîte et vues panoramiques, sur 1,8 ha au cœur du Quercy Blanc.

EXCLUSIF



## INFORMATION

Ville:	Lendou-en-Quercy
Département:	Lot
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	220 m <sup>2</sup>
Terrain:	17948 m <sup>2</sup>

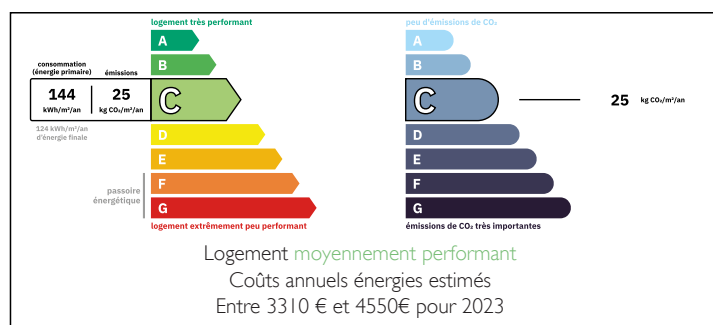
## RÉSUMÉ

Discrètement située au bout d'un petit chemin et sécurisée par un portail, cette villa de qualité (2008) offre intimité, tranquillité et charme intemporel, avec tout le confort moderne.

Réveillez-vous face à de belles vues sur la campagne, profitez de longues soirées d'été au bord de la piscine et d'un cadre de vie paisible en pleine nature. Avec env. 220 m<sup>2</sup> de plain-pied pour l'essentiel, la maison offre un impressionnant séjour avec plafond cathédrale et cheminée, une cuisine équipée ouvrant sur une terrasse ensoleillée, ainsi qu'une suite parentale luxueuse avec dressing et salle de bains privative. Une lumineuse salle de jardin avec poêle à bois assure un confort toute l'année.

Le gîte indépendant permet d'accueillir famille et amis ou offre un potentiel locatif. Édifiée sur 1,8 ha la propriété comprend une piscine de 9x5 m, un garage, un carport, des arbres fruitiers,...

## 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

### REZ-DE-CHAUSSÉE :

Hall d'entrée (11,5 m<sup>2</sup>) avec WC (2,35 m<sup>2</sup>) et escalier menant à la chambre I dans le pigeonnier (19,65 m<sup>2</sup>)

Séjour/salle à manger (44,9 m<sup>2</sup>) style cathédrale, avec cheminée et portes-fenêtres donnant sur la terrasse

Cuisine (23,5 m<sup>2</sup>) entièrement équipée, portes-fenêtres donnant sur la terrasse arrière et fenêtre communicante avec le séjour/salle à manger

Couloir (3,65 m<sup>2</sup>)

Bureau/local technique (8,65 m<sup>2</sup>)

Suite parentale (24 m<sup>2</sup>) avec portes-fenêtres donnant sur la terrasse arrière, dressing (4,65 m<sup>2</sup>) et salle de bains (9,95 m<sup>2</sup>) avec lavabo, baignoire, douche et WC

Salle de jardin (29,45 m<sup>2</sup>) avec poêle à bois central, portes-fenêtres donnant sur la terrasse arrière et porte d'entrée extérieure

Buanderie (4,15 m<sup>2</sup>)

Depuis la salle de jardin, accès au gîte : couloir (5 m<sup>2</sup>) avec rangements - cuisine/séjour (25,5 m<sup>2</sup>) avec portes-fenêtres donnant sur la terrasse arrière - chambre 3 (13,5 m<sup>2</sup>) - salle de bains (5,25 m<sup>2</sup>) avec lavabo, baignoire/douche, WC

### EXTRA :

Piscine de 9 m x 5 m, au chlore

Garage (23,5 m<sup>2</sup>) avec eau et électricité, et abri voiture pour 2 véhicules (30 m<sup>2</sup>)

Bûcher

Vue imprenable sur la campagne environnante

Aucun voisin proche, intimité totale

Jardin avec arbres fruitiers (amandier, pêcher, abricotier, cerisier, pommier, poirier) et une ancienne truffière, potager

Chauffage au sol au gaz dans la maison principale et le gîte (citerne de gaz souterraine)

Chauffage dans la salle de jardin : poêle à bois

Propriété bien isolée (plafonds, murs et sols)

Sols en travertin

Double vitrage

Fosse septique conforme aux normes

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1250 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES