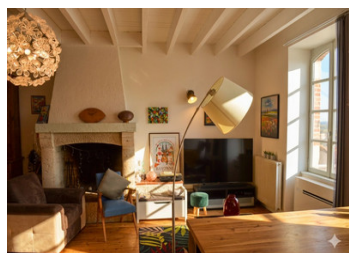
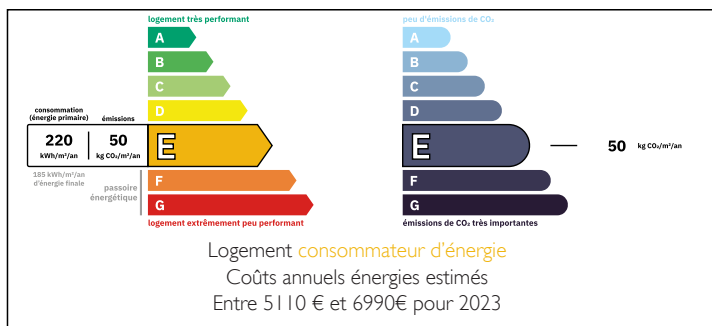


Maison en pierre avec bien locatif, grand jardin avec piscine située au centre d'un village de caractère

EXCLUSIF



DPE



INFORMATION

Ville:	Hautefage-la-Tour
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	7
SdB:	4
Surface:	327 m2
Terrain:	2600 m2

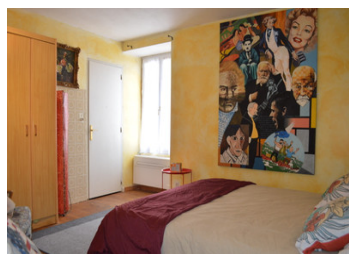
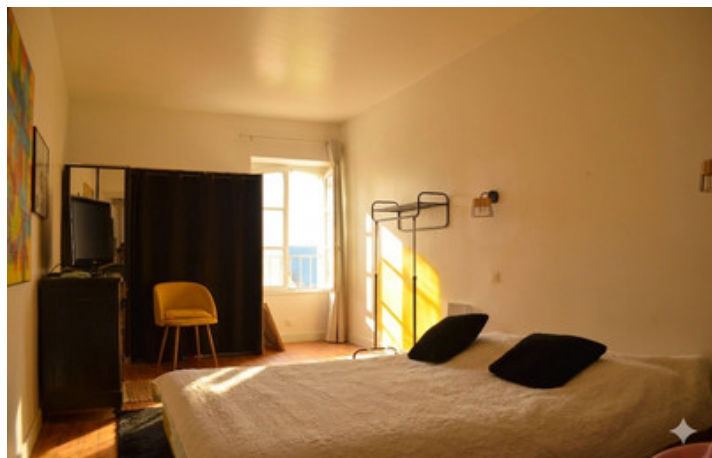
RÉSUMÉ

Élégance et Caractère au Cœur d'un Village Historique

Située idéalement entre Agen et Villeneuve-sur-Lot, au centre du village de caractère de Hautefage-la-Tour, découvrez cette propriété authentique. Ce domaine rare offre une vue imprenable sur la tour monumentale du village. La demeure principale se compose d'une cuisine d'îlot avec cheminée, d'un salon baigné de lumière et d'une véranda. L'étage dessert quatre chambres spacieuses, complétées par une chambre indépendante avec salle de bains, idéale pour vos invités. En rez-de-rue, une vaste salle de jeux et une chaufferie s'ajoutent aux volumes. Le parc arboré de fruitiers accueille une piscine au sel de 12m x 5m avec fosse à plongée. Côté annexes, la propriété dispose de trois garages, dont un pour camping-car. Deux atouts majeurs : une maison locative T3 meublée (630 €/mois) garantit un revenu immédiat

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

La maison principale est composée de :

En rez-de-jardin:

- Une véranda de 19m²
- Une cuisine dinatoire de 29m² avec cheminée ouverte
- Un salon de 38m²
- Une petite salle d'eau de 1.93m²
- Un w-c

A l'étage:

- Un palier
- Une chambre de 20m²
- Une chambre de 19m²
- Une chambre de 13m²
- Une chambre de 17m²
- Une salle de bains de 6.03 avec w-c

En rez-de-rue:

- Une salle de jeux de 40m²
- Une chaufferie de 46m² avec coin buanderie

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES

La chambre indépendante mesure 20m² avec salle de bains - w-c

La maison locative avec son garage mesure 75m²

Le premier garage en rez-de-rue mesure 50m²

Le second garage avec espace camping car mesure 100m²

Le troisième garage quant à lui mesure 38m²

Une autre maison à restaurer de 84m² au sol

La piscine de 12m x 5m avec fosse à plonger est au sel par électrolyse. Celle-ci est connectée via le wifi tout comme le robot associé.

Le jardin est arboré de fruitiers (Cerisiers, pommiers, pruniers, poiriers,...)

Le chauffage se fait par une chaudière au fioul et la climatisation réversible

L'eau chaude est fournie par un cumulus indépendant

Les fenêtres sont en double vitrage

Le portail est automatisé

L'assainissement se fait via le tout à l'égout