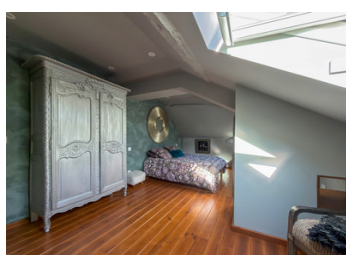
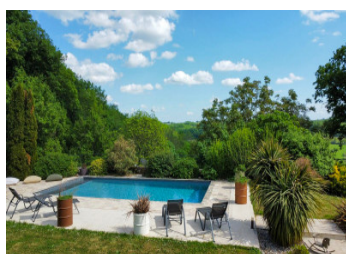
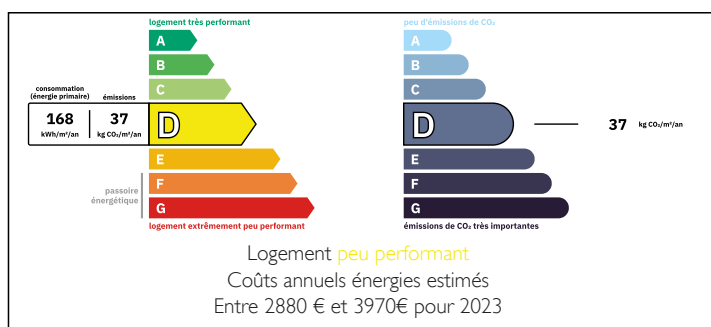


Élégante maison de 3 chambres avec piscine; gîte, située sur un terrain de 8 hectares comprenant des écuries



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Saint-Beauzeil
Département:	Tarn-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	252 m <sup>2</sup>
Terrain:	82000 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Nichée au cœur de la campagne occitane, cette élégante propriété de 8,2 hectares offre calme, intimité et vues dégagées, à seulement 30 minutes d'Agen, avec de bonnes liaisons vers Bordeaux, Toulouse et Paris.

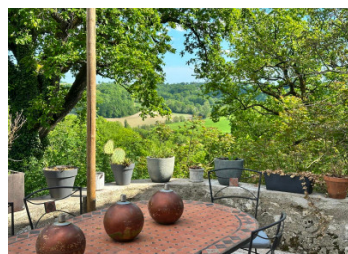
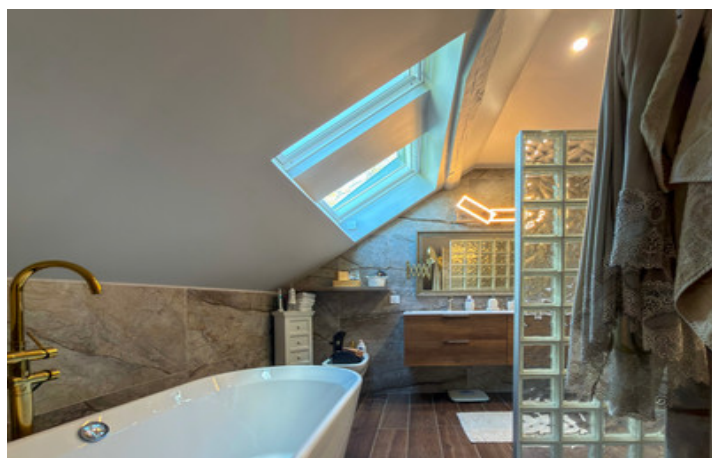
Accessible par un chemin privé, elle dispose d'installations équestres complètes : paddocks clôturés, piste en sable de 600 m, écurie avec 4 boxes et abri.

La maison principale (env. 200 m<sup>2</sup>) est lumineuse, avec de beaux espaces de vie ouverts avec cheminée, une cuisine de qualité donnant sur les terrasses, 4 chambres, un bureau et une cave à vin.

Les extérieurs comprennent des jardins paysagers faciles d'entretien, une grange couverte de 75 m<sup>2</sup> et une piscine 10 x 5 m avec vue sur la vallée. Une maison d'amis rénovée (2 chambres) complète

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

Nichée au cœur de la campagne occitane, entourée de charmants villages médiévaux, cette propriété de caractère offre une combinaison rare de calme, d'intimité, d'espace et d'accessibilité.

À environ 30 minutes d'Agen—avec des liaisons rapides en train et par la route vers Bordeaux, Toulouse (1 heure) et Paris (environ 3 heures)—elle bénéficie à la fois de tranquillité et de commodité.

Accessible par un chemin privé, la propriété dégage immédiatement une atmosphère de sérénité et d'isolement. Implantée sur environ 8 hectares de terrain, dont 5 hectares de prairies clôturées, elle se prête parfaitement à une résidence familiale, une propriété équestre ou un projet de vie avec potentiel de revenus.

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1952 EUR

**Taxe habitation:** EUR

Les installations équestres sont bien conçues et entièrement opérationnelles, comprenant de vastes paddocks clôturés, une piste en sable de 600 mètres, une écurie d'environ 110 m<sup>2</sup> avec quatre boxes, une sellerie et une aire de lavage, ainsi qu'un abri supplémentaire de 45 m<sup>2</sup> équipé en eau et ventilation.

Les jardins paysagers ont été aménagés avec soin pour s'intégrer harmonieusement à l'environnement naturel tout en restant faciles d'entretien.

## NOTES

Les espaces extérieurs occupent une place centrale, avec plusieurs terrasses, une grange couverte de 75 m<sup>2</sup> idéale pour recevoir, et une piscine de 10 x 5 mètres bénéficiant d'une vue dégagée sur la vallée.

La maison principale offre environ 200 m<sup>2</sup> habitables, lumineux et bien agencés.

Une entrée spacieuse (6,3 m x 2,4 m) mène à un vaste espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger (8,2 m x 5,7 m) avec cheminée, prolongé...