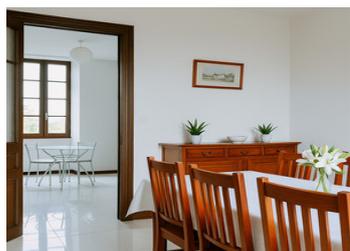


Une belle opportunité de réaliser votre projet, à deux pas de toutes les commodités.



## INFORMATION

Ville:	Castelnau-Magnoac
Département:	Hautes-Pyrénées
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	214 m <sup>2</sup>
Terrain:	1298 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

À VOIR ABSOLUMENT !

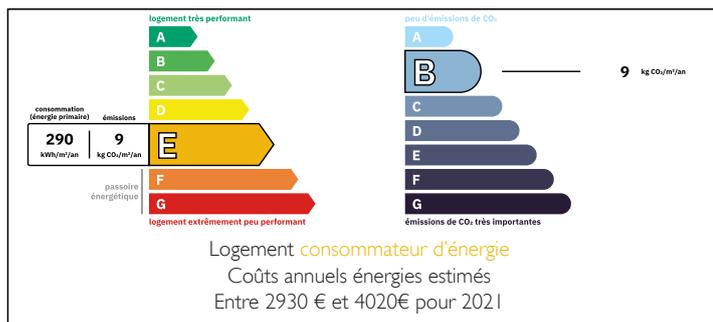
Maison de caractère avec quatre chambres et grand jardin à l'arrière

Spacieuse et pleine de potentiel, cette propriété séduira ceux qui souhaitent créer un foyer chaleureux et accueillant. Le savoir-faire traditionnel s'y reflète partout, avec de superbes portes en bois, escaliers et moulures qui ajoutent un charme

À l'étage, les grandes chambres sont prêtes à emménager, parfaites pour une famille qui s'agrandit. La cuisine, qui mérite une mise à jour, offre un joli potentiel : en l'ouvrant sur le salon, vous pourriez créer un espace de vie lumineux et convivial, idéal pour le quotidien ou pour recevoir.

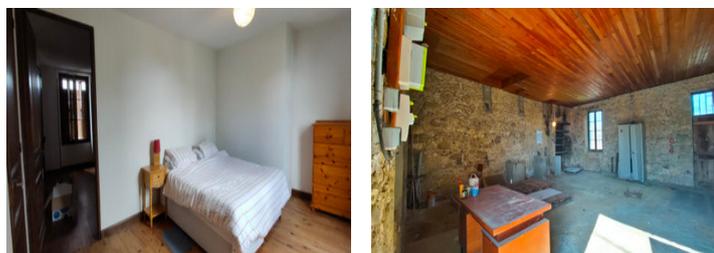
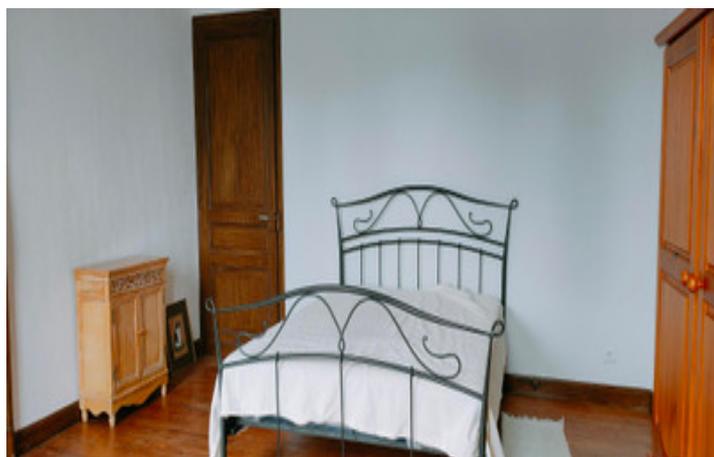
L'un des grands atouts : un vaste jardin sécurisé à l'arrière – chose rare en ville ! Parfait pour les enfants, les animaux, ou simplement pour profiter de l'extérieur en toute tranquillité.

## 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

Le logement à l'étage est prêt à être emménagé, avec un grand palier (16m<sup>2</sup>) et quatre chambres bien proportionnées, dont une avec une salle de douche attenante. Le sol est en bois partout.

Chambre 1 : 16m<sup>2</sup>

Chambre 2 : 9m<sup>2</sup> (avec salle de douche attenante)

Chambre 3 : 16m<sup>2</sup>

Chambre 4 : 20,5m<sup>2</sup>

Les deux chambres situées à l'arrière de la propriété donnent sur le jardin et offrent de belles vues.

Au rez-de-chaussée, il y a un couloir spacieux (16m<sup>2</sup>) avec un bel escalier en bois incurvé.

À droite, il y a le salon (19,5m<sup>2</sup>) qui est actuellement utilisé comme une chambre. Il dispose d'une porte communicante vers la salle de bain familiale avec baignoire et douche ; les toilettes sont séparées. Les toilettes et la salle de bains sont également accessibles depuis le couloir.

Sur la gauche se trouve une cuisine (27m<sup>2</sup>) qui a besoin d'être rénovée et une autre pièce actuellement utilisée comme salon (20m<sup>2</sup>). Cette pièce dispose d'une cheminée en état de marche. Les deux pièces combinées feraient une fantastique cuisine/salle à manger.

Le grand jardin clos à l'arrière serait idéal pour les petits enfants et/ou les animaux domestiques.

Attenante à la maison se trouve une grande dépendance (62m<sup>2</sup>) qui peut servir de garage pour deux voitures. Elle peut également servir d'atelier, être convertie en espace de vie supplémentaire ou en gîte indépendant.

L'espace de stockage au sous-sol (40m<sup>2</sup>), qui dispose de l'électricité et de l'eau, est idéal pour abriter le matériel de jardinage.

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES