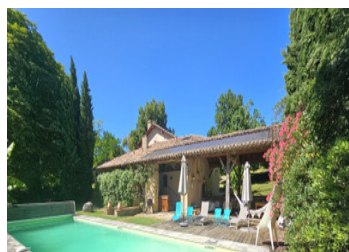


Propriété élégante, spacieuse et atypique en pierres implantée sur un terrain de 9500m partiellement boisé.



INFORMATION

Ville:	Tombeboeuf
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	4
Surface:	235 m ²
Terrain:	9760 m ²

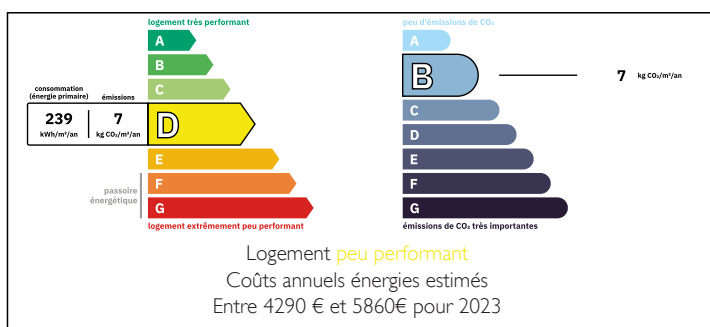
RÉSUMÉ

SOUS OFFRE Nichée dans un écrin de verdure aux abords immédiats de Tombeboeuf cette longère atypique de 235 m² conjugue authenticité, et volumes à quelques pas de la commune. Elle saura vous séduire par sa solidité, son charme, son authenticité et sa capacité à se fondre dans le paysage naturel offrant ainsi un cadre de vie paisible et préservé.

La localisation est l'un des atouts majeurs de ce bien : cette propriété bénéficie de la proximité immédiate des commodités habituelles, de terrains de tennis et du golf de Barthe (9 trous).

Le parc de 9760m² partiellement boisé d'arbres centenaires majestueux et d'arbres fruitiers dévoile une atmosphère calme et intime. Autour de la maison, les espaces extérieurs aménagés et intégrés avec soin au cadre naturel invitent à profiter pleinement du jardin, de la piscine chauffée et du confort du pool house...

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

A l'intérieur, vous serez séduits par chaque pièce qui révèle l'élégance des prestations anciennes : parquets en bois massif, tomettes, pierres, cheminées d'époque, hauteur sous plafond, volume... Un vrai voyage dans le temps.

Au rez-de chaussée vous serez accueillis dans une cuisine fonctionnelle parfaite pour des moments conviviaux et donnant sur un petit salon. Puis un grand couloir dessert 4 chambres dont deux avec mezzanine, une salle de bains et l'escalier qui amène au rez-de -jardin.

En rez-de-jardin, la maison dispose d'une pièce dédiée à la télévision avec coin cosy et une salle d'eau, suivi d'un grand salon cathédral avec une immense cheminée, d'une chambre parentale avec douche à l'italienne d'un hammam et sa douche. Ces espaces garantissent une intimité appréciable et donnent directement sur l'espace détente extérieur qui comprend un très grand salon d'été, une piscine de 14x4m chauffée idéale pour la détente et la baignade et un espace jeux.

Caractéristiques de la maison :

- Parquet naturel dans le couloir, les chambres et le petit salon
- Cuisine équipée, tomettes au sol
- Salon télévision sol galets
- Rez de jardin carrelage patiné
- Chauffage au sol en rez de jardin
- Pompe à chaleur, climatisation intégrée
- Fosse septique non conforme mais opérationnelle
- Panneaux solaires (revente)
- Aire de jeux et table de pin pong
- Cuisine d'été
- Possibilité d'acheter ce bien avec une grande partie des meubles.

Une belle maison, idéale pour une douce vie de famille ou un projet de résidence secondaire à l'abri des regards.

La propriété comprend également un...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1820 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES