LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A38836AK31

Prix: 615 000 EUR
honoraires charge vendeur

Maison commingeoise, de 250 m habitables sur un terrain de 3000 m2, une ancienne menuiserie à rénover.

INFORMATION

Ville:	Saint-Gaudens
Département:	Haute-Garonne
Ch:	4
SdB:	4
Surface:	250 m2
Terrain:	3000 m2

RÉSUMÉ

Maison COMMINGEOISE rénovée – Charme, volumes et potentiel supplémentaire

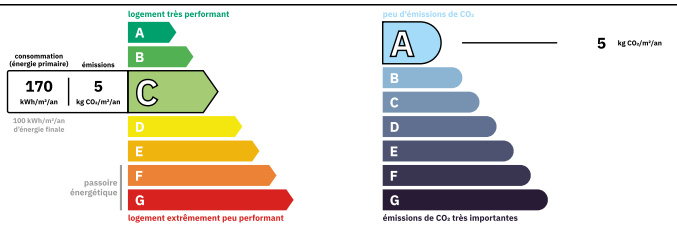
Dans un environnement paisible, cette élégante maison de maître entièrement rénovée avec goût offre environ 250 m² habitables sur un magnifique terrain arboré de 3 000 m².

Vous serez séduit par le cachet de cette grande bâtisse, mêlant authenticité et rénovation de qualité, comme neuve. Actuellement aménagée avec deux chambres d'hôtes offrant une excellente rentabilité, la maison se prête parfaitement à un projet d'accueil ou de grande maison familiale.

En complément, une ancienne menuiserie de 160 m² à rénover offre un potentiel exceptionnel pour créer un gîte, un atelier ou un espace de vie supplémentaire selon vos envies.

Un bien rare alliant tranquillité, charme et opportunités !

DPE



Logement moyennement performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2720 € et 3730€ pour 2023

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**1100 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Maison COMMINGEOISE de 1850 – Charme, volumes et rénovation de qualité – 250 m² habitables + dépendances

Située dans un environnement calme et verdoyant, cette élégante maison de maître, construite en 1850, a été rénovée avec soin tout en conservant son authenticité. Offrant environ 250 m² habitables, elle séduit par ses beaux volumes, son cachet d'époque et son excellent état général.

Au rez-de-chaussée :

Une vaste entrée traversante mettant en valeur un superbe escalier en orme massif.

Côté gauche : une arrière-cuisine avec espace de rangement type cellier, et une salle à manger lumineuse de 31 m² avec vue sur le parc.

Côté droit : une cuisine aménagée récente de 20 m², ouverte sur un salon chaleureux de 26 m² avec cheminée à bois (foyer fermé).

À l'étage :

Quatre grandes chambres (de 15 à 25 m²), dont trois avec leur salle d'eau privative, et une avec un beau dressing.

Un couloir traversant dessert les pièces et donne accès à un balcon avec vue dégagée sur le parc.

Combles :

Un escalier mène à un grenier de 150 m² aménageable, avec belle hauteur sous plafond, balcon et vue imprenable. Idéal pour créer plusieurs chambres, une salle de jeux, un espace cinéma ou un loft.

Prestations techniques :

Double vitrage dans toutes les pièces

Toiture en excellent état (remaniée en 2018)

Deux pompes à chaleur (installées en 2019) avec radiateurs en fonte

Cheminée bois à foyer fermé dans le salon

Électricité et plomberie récentes

Micro-station d'épuration conforme (installée en 2019, facture disponible)