

Charmante demeure de 1830 avec projet de rénovation en plus, terrain constructible, 5 puits et dépendances



## INFORMATION

Ville:	Orban
Département:	Tarn
Ch:	5
SdB:	1
Surface:	200 m <sup>2</sup>
Terrain:	52140 m <sup>2</sup>



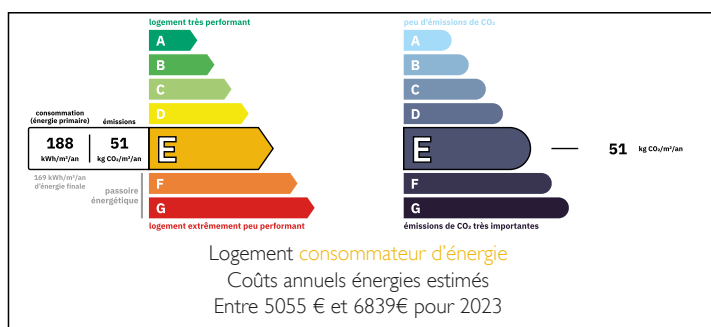
## RÉSUMÉ

Rare opportunité d'acquérir une spacieuse propriété rurale de caractère, implantée sur plus de 5 hectares de terrain dont une partie constructible (8 800 m<sup>2</sup>). Elle se compose d'une grande maison principale habitable, d'une seconde maison à rénover, de nombreuses dépendances, greniers et d'un atout unique : cinq puits.

Cette demeure allie charme ancien (pierres apparentes, poutres apparentes, cheminées d'époque, qui mettent en valeur son authenticité), confort actuel et immense potentiel, que ce soit pour une grande famille, un projet professionnel (gîte, chambres d'hôtes, activité équestre, agricole ou artisanale) ou encore comme refuge paisible à la campagne.

Idéalement située dans un village pittoresque à proximité d'Albi et de Toulouse.

## 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

Maison principale (habitable)

Rez-de-chaussée :

Vestibule d'entrée.

Séjour lumineux (34 m<sup>2</sup>) : double exposition, grande cheminée, poutres apparentes, sol carrelé.

Cuisine familiale (22 m<sup>2</sup>) : spacieuse, rustique avec poutres apparentes, portes-fenêtres donnant sur l'extérieur.

Salle à manger (17 m<sup>2</sup>) : baignée de lumière, vue sur le terrain, idéale pour recevoir.

Buanderie (11 m<sup>2</sup>) : équipée d'une chaudière à condensation Bosch récente + cuve à fuel.

Salle de bains (6 m<sup>2</sup>) + WC séparé : accessibles de plain-pied.

Chambre/bureau (9 m<sup>2</sup>) : avec cheminée, parfaite pour chambre supplémentaire ou un espace de travail.

Premier étage :

Escalier en bois large et confortable.

5 grandes chambres :

Chambre 1 (21 m<sup>2</sup>) avec accès grenier.

Chambres 2 (16 m<sup>2</sup>) et 3 (21 m<sup>2</sup>), en enfilade, idéales pour enfants ou suite invités.

Chambre 4 (24 m<sup>2</sup>) : double exposition + cheminée.

Chambre 5 (23 m<sup>2</sup>) : avec accès possible vers la maison voisine (projet de rénovation).

Grenier aménageable accessible par escalier.

Deuxième maison attenante (projet de rénovation – env. 160 m<sup>2</sup> sur 2 étages)

Travaux déjà entamés : sols en béton, câblage et plomberie préinstallés

Rez-de-chaussée : hall d'entrée/salon, salle de bains, buanderie, WC, grand espace de vie avec belle cheminée d'époque en pierre, possibilité cuisine ouverte, grande salle de réception avec autre cheminée d'époque

Étage (actuellement accessible par échelle) : 3 grandes chambres + vaste grenier aménageable

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1660 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES