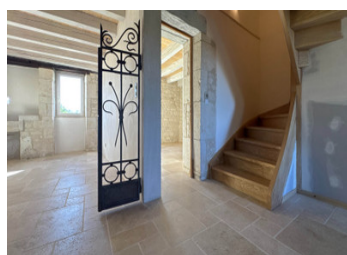


Charmante maison traditionnelle en pierre rénovée avec goût, avec studio indépendant et jardin paysager.



## INFORMATION

Ville:	Castelnau Montratier-Sainte
Département:	Alauzie Lot
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	210 m2
Terrain:	1286 m2



## RÉSUMÉ

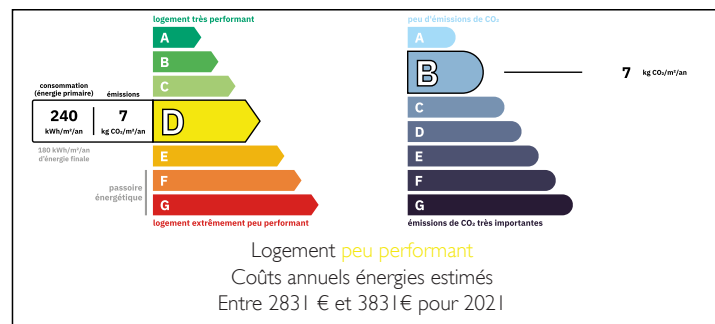
Nichée dans un paisible hameau, cette maison Quercynoise magnifiquement rénovée allie à la perfection caractère traditionnel et confort moderne. Restaurée avec soin avec des matériaux de qualité, elle a conservé tout le charme et l'authenticité de son patrimoine tout en offrant un cadre de vie spacieux et lumineux.

La maison principale offre de généreux espaces de vie et quatre chambres confortables, idéales pour une vie de famille. Au rez-de-chaussée, un studio indépendant avec entrée indépendante est idéal pour recevoir des amis et de la famille, ou présente une opportunité locative pour un revenu complémentaire.

À l'extérieur, le jardin paysager de 1 200 m<sup>2</sup> est un véritable havre de paix et d'intimité, avec plusieurs coins salons conviviaux, parfaits pour se détendre ou recevoir. Il est même possible d'aménager une piscine.

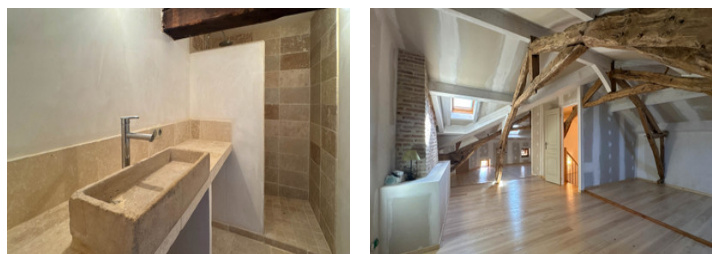
C'est une maison chaleureuse et accueillante, pleine

## 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

REZ-DE-CHAUSSÉE : Accès par un escalier extérieur en pierre

Cuisine (19,95 m<sup>2</sup>) avec cheminée (possibilité d'installer un poêle à bois), sol en travertin

Couloir (3,45 m<sup>2</sup>) avec évier en pierre d'origine

Salle de bains (4,6 m<sup>2</sup>) avec lavabo, baignoire avec douche, WC

Séjour (40 m<sup>2</sup>) avec évier en pierre, cheminée avec poêle à granulés

Salon (12,85 m<sup>2</sup>) avec ancien évier

Chambre (12,25 m<sup>2</sup>) avec placards intégrés

PREMIER ÉTAGE : escalier en châtaignier sur mesure menant à :

Pièce ouverte (60 m<sup>2</sup>) sous les combles, bien isolée, avec Velux et quelques petites fenêtres d'origine, bonne hauteur sous plafond, quelques finitions (peinture) à prévoir. Cette pièce pourrait facilement être divisée en deux chambres séparées avec salle de bains. Les arrivées d'eau sont prévues.

REZ-DE-JARDIN : escalier depuis le séjour menant à :

Chambre (39,3 m<sup>2</sup>) avec porte extérieure, éléments d'origine tels que poutres, détails d'une ancienne cuverie souterraine, murs en pierre

Salle d'eau (4,45 m<sup>2</sup>) avec lavabo et douche à l'italienne

WC (1,7 m<sup>2</sup>)

Buanderie (2,9 m<sup>2</sup>)

Salon/hall d'entrée (9,15 m<sup>2</sup>) avec porte extérieure

Cave (à vin) voûtée (14,45 m<sup>2</sup>)

Au rez-de-jardin également, mais avec entrée indépendante : STUDIO indépendant :

Cuisine/séjour/chambre (20 m<sup>2</sup>) – local technique (3 m<sup>2</sup>) – salle d'eau (3 m<sup>2</sup>) avec lavabo et douche à l'italienne – WC (1,3 m<sup>2</sup>)

EXTRA :

Jardin paysager arboré, arbustes et fleurs. Le jardin (1280 m<sup>2</sup>) est en grande partie plat, dont environ 200 m<sup>2</sup> en pente raide au fond.

Abri de jardin (9 m<sup>2</sup>)

Réserve d'eau enterrée (5000 l), idéale pour l'arrosage du jardin.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **730 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES