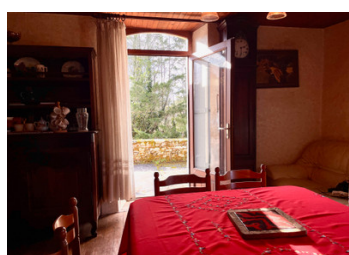


Ancienne ferme de caractère avec dépendances & 2,5 ha; Fort potentiel près du village d'artistes de Les Arques



## INFORMATION

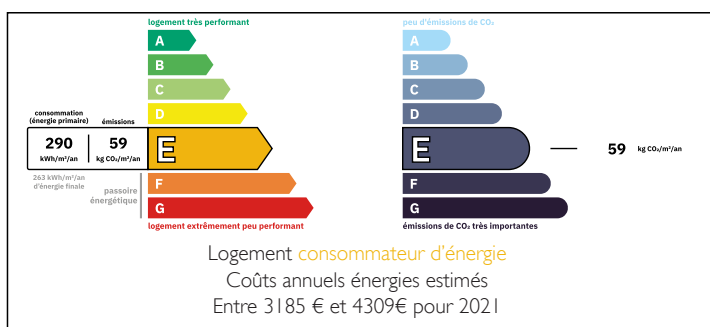
Ville:	Les Arques
Département:	Lot
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	116 m <sup>2</sup>
Terrain:	25516 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Ferme habitable à vendre dans le Lot, nécessitant des travaux de rénovation et offrant un fort potentiel. Terrain de 2,5 hectares avec prairies, bois, granges en pierre et nombreuses dépendances. Environnement rural calme à proximité du village d'artistes de Les Arques et du musée Zadkine. Idéal pour un projet de vie, gîtes ou activités créatives (sous réserve d'autorisations). À seulement 6 km de Cazals avec commerces, marché et restaurants.

## 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

Cette ferme ancienne à vendre dans le Lot est habitable mais nécessite des travaux de rénovation, et offre une belle opportunité pour un projet de valorisation. Elle bénéficie d'un environnement rural calme, entouré de nature et de paysages ouverts, tout en restant proche de villages vivants et culturels.

La maison principale comprend une véranda lumineuse (ca 20 m<sup>2</sup>), un séjour/salle à manger (ca 24 m<sup>2</sup>) avec accès à la terrasse, une grande cuisine/dinatoire (ca 34 m<sup>2</sup>), deux chambres (2x 20 m<sup>2</sup>), une salle d'eau (ca 6 m<sup>2</sup>) et des WC séparés.

Les combles, partiellement aménageables, permettent d'augmenter la surface habitable. En rez-de-jardin, une charmante cave voûtée complète l'ensemble.

La propriété dispose de nombreuses dépendances en pierre, dont :

- une grange d'environ 104 m<sup>2</sup>
- un double garage
- une grande cave à vin
- deux abris bois
- une pièce avec four à pain
- plusieurs autres pièces sur deux niveaux

Ces bâtiments offrent un réel potentiel pour un projet de gîtes, chambres d'hôtes, ateliers ou espaces artistiques, sous réserve des autorisations nécessaires.

Le terrain de 2,55 hectares, composé de prairies et de bois, dispose d'un puits et offre de belles vues dégagées sur la campagne environnante, dans un cadre naturel et préservé.

Situation idéale à proximité du village d'artistes de Les Arques (1,5 km), connu pour le musée Zadkine, et à seulement 6 km de Cazals, avec ses commerces, son marché dominical et ses restaurants. De nombreux sentiers de randonnée sont accessibles à proximité.

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **792 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES