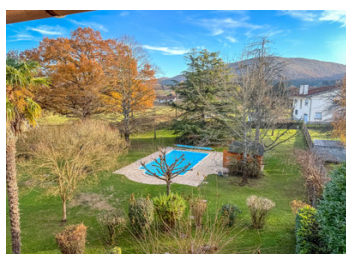


Ensemble immobilier avec piscine, parc clos 2 170 m , maison familiale + potentiel locatif, appt(s) et/ou CdH



## INFORMATION

Ville:	Labarthe-Rivière
Département:	Haute-Garonne
Ch:	7
SdB:	4
Surface:	252 m <sup>2</sup>
Terrain:	2170 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

OFFRES ETUDIÉES - PRIX RÉDUIT

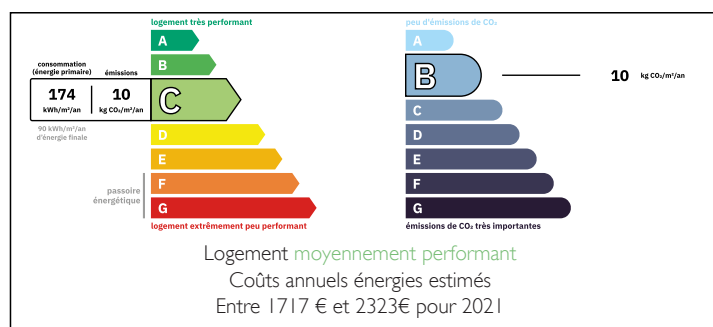
Située dans un quartier résidentiel calme de Labarthe-Rivière, cette propriété propose un ensemble immobilier rare par sa configuration et sa grande souplesse d'utilisation.

Elle se compose de deux maisons attenantes sur un terrain plat et entièrement clos de 2 170 m<sup>2</sup>, avec arbres matures, piscine enterrée, garage, atelier et stationnements pour plusieurs véhicules.

La maison en pierre du XIX<sup>e</sup> siècle est actuellement aménagée en deux appartements indépendants et conserve de beaux éléments d'origine tels que cheminées, parquets et escalier ancien. Les combles offrent un potentiel d'aménagement supplémentaire.

La seconde maison, construite en 1983, bénéficie d'une meilleure performance énergétique et de

## 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

Située dans un quartier résidentiel calme de Labarthe-Rivière, cette propriété polyvalente offre une combinaison rare d'espace, de souplesse d'aménagement et de potentiel locatif.

L'ensemble se compose de deux maisons attenantes implantées sur un terrain plat et entièrement clos de 2 170 m<sup>2</sup>, agrémenté d'arbres matures, d'une piscine enterrée, d'un garage, d'un atelier et de stationnements pour au moins six véhicules.

### MAISON ANCIENNE DU XIX<sup>e</sup> SIÈCLE

Surface habitable : 134.02 m<sup>2</sup> (plus grenier aménageable) – DPE Classe E

Cette maison en pierre a été aménagée en deux appartements indépendants, accessibles par une belle porte d'entrée avec la date de construction gravée dans la pierre.

À l'intérieur, un remarquable escalier en colimaçon d'origine, avec marches en bois et balustrade en métal, relie le rez-de-chaussée aux combles et met immédiatement en valeur le caractère du bâtiment.

### APPARTEMENT RDC (61,76 m<sup>2</sup>)

Chauffé par une chaudière gaz avec radiateurs bitube, cet appartement bénéficie de fenêtres à battants en bois avec double vitrage.

Il se compose d'un vaste espace de vie ouvert (29,17 m<sup>2</sup>) réunissant cuisine, salle à manger et salon, agrémenté d'une belle cheminée ouverte d'origine et de parquet en bois.

Deux fenêtres double vitrage apportent une belle luminosité tout au long de la journée, l'une orientée plein sud sur le parc, l'autre au nord avec vue sur la campagne.

L'appartement comprend également :

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES