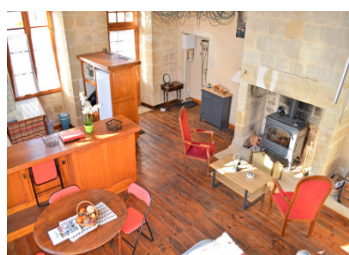
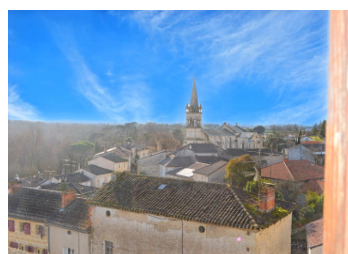


Au cœur d'un village au bord du canal, maison en pierre du XIV^e siècle ayant gardé son authenticité.



INFORMATION

Ville:	Meilhan-sur-Garonne
Département:	Lot-et-Garonne
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	120 m ²
Terrain:	0 m ²

RÉSUMÉ

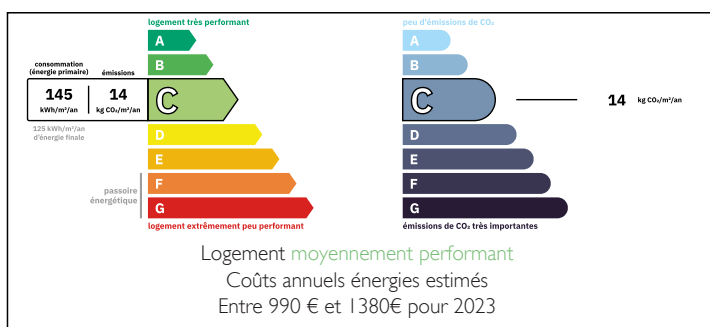
L'Exception Historique : Tour du XIV^e au Cœur de Meilhan

Découvrez un joyau architectural rare au centre de Meilhan-sur-Garonne, village de caractère bordé par son canal. Cette ancienne tour de péage du XIV^e siècle, entièrement rénovée, offre une alliance parfaite entre prestige séculaire et confort contemporain.

Dès l'entrée, laissez-vous séduire par une pièce à vivre baignée de lumière agrémentée d'une superbe cheminée. Le premier étage dévoile une suite magistrale sublimée par une cheminée monumentale de 1664. Le second niveau propose deux chambres élégantes, dont une avec salle d'eau privée.

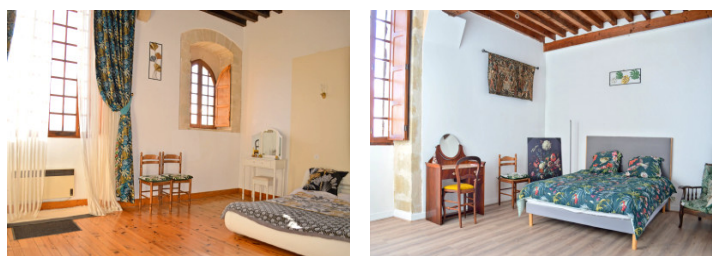
Ce bien d'exception est complété par des combles aménageables au potentiel remarquable et une cave en pierre en sous-sol. Un lieu de vie unique pour les

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

Ce bien d'exception et au caractère indéniable est vendu entièrement meublé et se divise en:

Au rez-de-chaussée:

- Un espace de vie de 41 m² avec cheminée insert
- Un coin buanderie et w-c de 3m²

Au premier étage:

- Un palier de 8m² avec rangements
- Une chambre de plus de 34 m²
- Une salle de bains avec baignoire, douche et w-c

Au second étage

- Un palier de 7m²
- Une chambre de 20m² avec sa salle d'eau de 6m² et dressing
- Un bureau ou petite chambre de 7.30m²
- un w-c

Un grenier aménageable de 40m²

Une cave de 40m² environ

Les fenêtres sont en simple vitrage et les volets en bois.

Le chauffage est électrique et aussi fourni par l'insert dans la cheminée de la pièce de vie.

L' eau chaude est fournie par un cumulus.

La toiture a été entièrement refaite en 2023.

Les murs ont été rejointés en 2022.

L'assainissement se fait via le tout à l'égout

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

TAXES LOCALES

Taxe foncière: **736 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

NOTES