

Maison de caractère rénovée avec piscine et 2 ha de bois, au calme, volumes et cadre exceptionnel



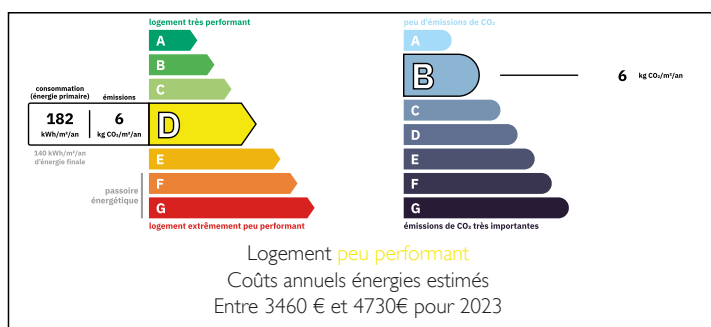
## INFORMATION

Ville:	Angeville
Département:	Tarn-et-Garonne
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	219 m <sup>2</sup>
Terrain:	21179 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Située dans un environnement calme et verdoyant à proximité d'Angeville, cette charmante propriété de caractère du XIXe siècle, entièrement rénovée, offre environ 230 m<sup>2</sup> habitables alliant authenticité et confort moderne. Elle se compose d'une vaste pièce de vie lumineuse avec cuisine ouverte (plus de 100 m<sup>2</sup> au total), de 5 chambres spacieuses, d'une mezzanine, ainsi que de deux salles d'eau. Les volumes généreux et la distribution fonctionnelle en font un bien idéal pour une grande famille ou un projet d'accueil. À l'extérieur, le terrain arboré d'environ 2 500 m<sup>2</sup> accueille une piscine sans vis-à-vis et plusieurs dépendances (garage, cave, cuisine d'été). Un véritable atout rare : près de 2 hectares de bois de chênes attenants, offrant un cadre naturel exceptionnel. Commodités à 5 minutes, autoroute à 15 minutes et aéroport de Toulouse à environ 1 heure.

## 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

Nichée dans un environnement naturel préservé, à quelques minutes seulement d'un charmant village du Tam-et-Garonne, cette élégante propriété de campagne incarne l'art de vivre du Sud-Ouest de la France. Entre douceur du climat, gastronomie réputée et paysages vallonnés, elle offre un cadre idéal pour une résidence secondaire ou un projet de vie au vert.

Derrière ses murs chargés d'histoire, cette demeure du XIXe siècle, entièrement rénovée, développe environ 230 m<sup>2</sup> habitables. Elle séduit par ses volumes généreux et sa luminosité, avec notamment une vaste pièce de vie conviviale et chaleureuse, parfaite pour recevoir famille et amis. Les cinq chambres permettent d'accueillir confortablement vos proches ou d'envisager une activité d'accueil.

À l'extérieur, le charme opère immédiatement. Le jardin arboré invite à la détente, la piscine promet de longs moments de convivialité sous le soleil, tandis que les deux hectares de bois attenants offrent un véritable prolongement naturel à la propriété. Promenades, calme absolu et immersion en pleine nature font ici partie du quotidien.

La propriété se compose comme suit :

Rez-de-chaussée :

Cuisine : 38 m<sup>2</sup>  
Salon / séjour : environ 64 m<sup>2</sup>  
Chambre 1 : 16,7 m<sup>2</sup>  
Chambre 2 : 23,7 m<sup>2</sup>  
Salle de bain : 9,5 m<sup>2</sup>  
Buanderie : 4 m<sup>2</sup>  
WC : 2 m<sup>2</sup>  
Couloir : 9 m<sup>2</sup>

Étage :

Mezzanine : environ 17 m<sup>2</sup> au sol  
Chambre 3 : 16 m<sup>2</sup>

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1200 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES